NORDVIK

Lørenveien 44A

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lørenveien 44A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-romsleilighet med populær beliggenhet - Solrik balkong med utsikt - Heis - Selvaag Pluss

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 923 484,-**
Fellesgjeld	**422 104,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 632,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

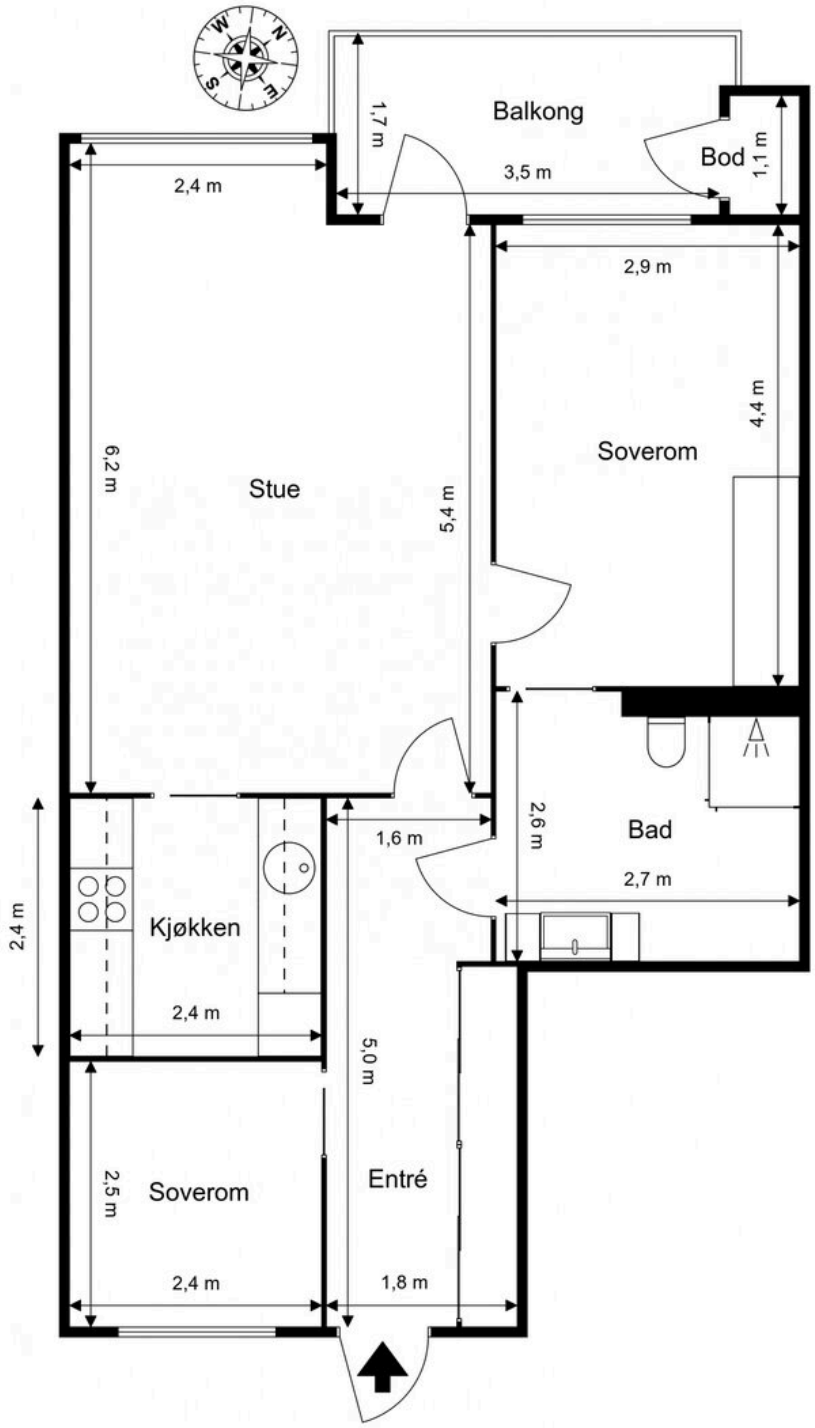
Velkommen til Lørenveien 44A - En lys og tiltalende 3-romsleilighet med populær beliggenhet på Løren!

Høydepunkter:
- God, gjennomgående planløsning med entré, to soverom, stue, kjøkken, og bad
- Solrik balkong på ca. 6 kvm med bod
- Felles takterrasse og fin lukket bakhage
- Selvaag Pluss-bolig. Konseptet gir tilgang til bemannet resepsjon (servicepunkt), felleslokaler, treningsrom, gjesteleilighet, tilbud om ulike tjenester, med mer.
- Her bor du svært sentralt på Løren, med umiddelbar nærhet til Løren Torg, samt nærhet til butikker, kollektivtransport, parker, kaféer og restauranter
- Trappefri adkomst via garasjeanlegget til daglige nødvendigheter som Meny og apotek- alt rett utenfor døren
- Tidvis muligheter for leie av garasjeplass
- Lave omkostninger - Ingen dokumentavgift

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 68 kvm

Lørenveien 44A
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Boligen har en god, gjennomgående planløsning. Store vindusflater gjør at leiligheten oppleves som lys og tiltalende.





Det er lave omkostninger ved kjøp at denne leiligheten - ingen dokumentavgift påløper

Stor stue med plass til både sofagruppe og spisestuemøblement. Boligen har romslige oppholdsrom.



Flott utsikt mot Holmenkollen, Kanonhallen og nabolaget.



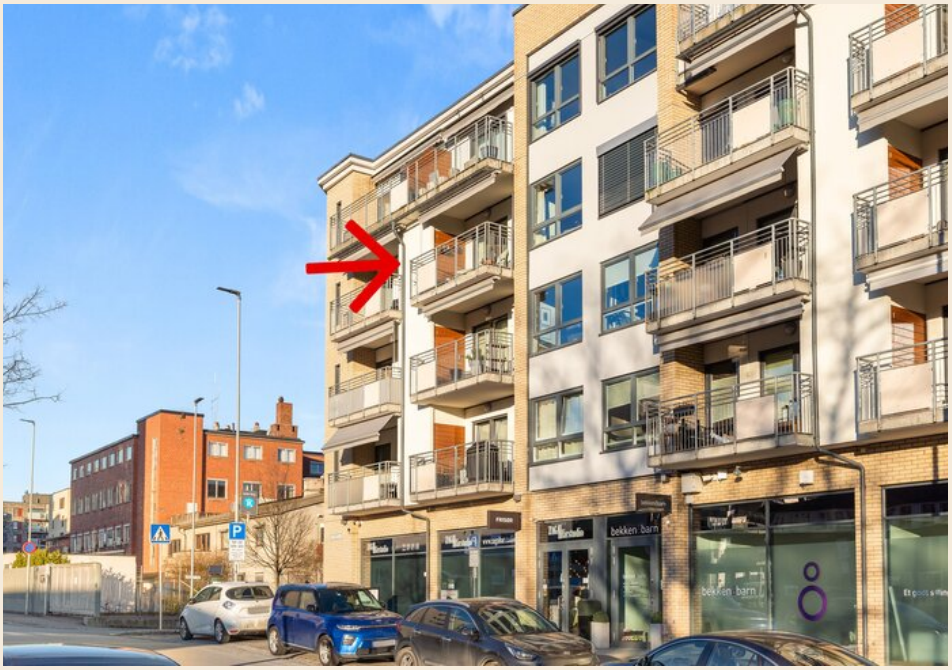


Her bor du høyt og fritt uten direkte innsyn. Lav bebyggelse foran leiligheten med verneverdige Kanonhallen, gjør at det er åpent og fritt utsyn.

Solrik nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm med praktisk bod på ca. 1 kvm. Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen.



Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4.etasje - markert med rød pil.





Varmtvann, fyring og TV/internett er inkludert i felleskostnadene. Balansert ventilasjon skaper et godt inneklima.













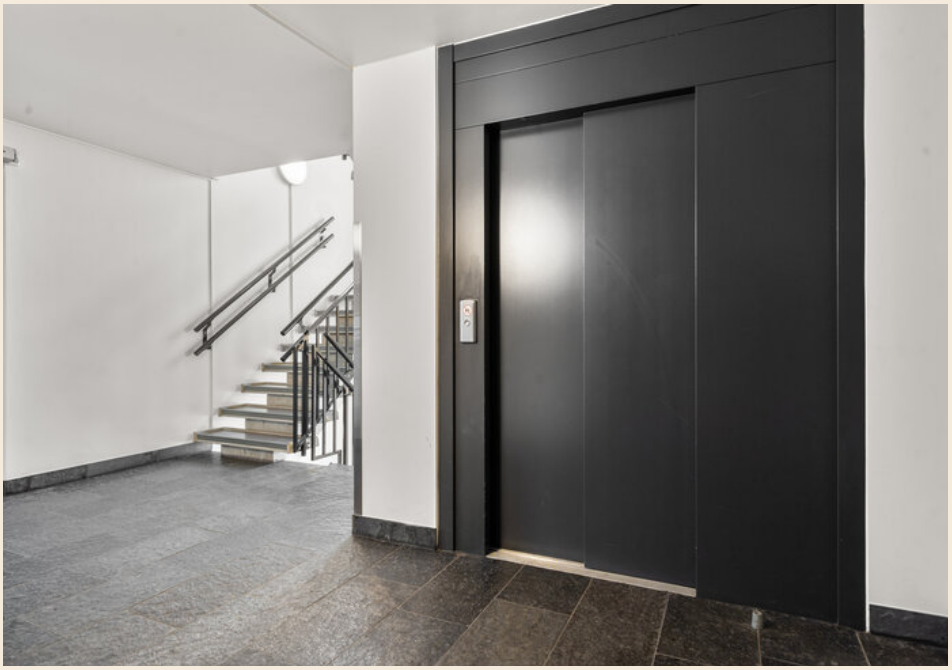






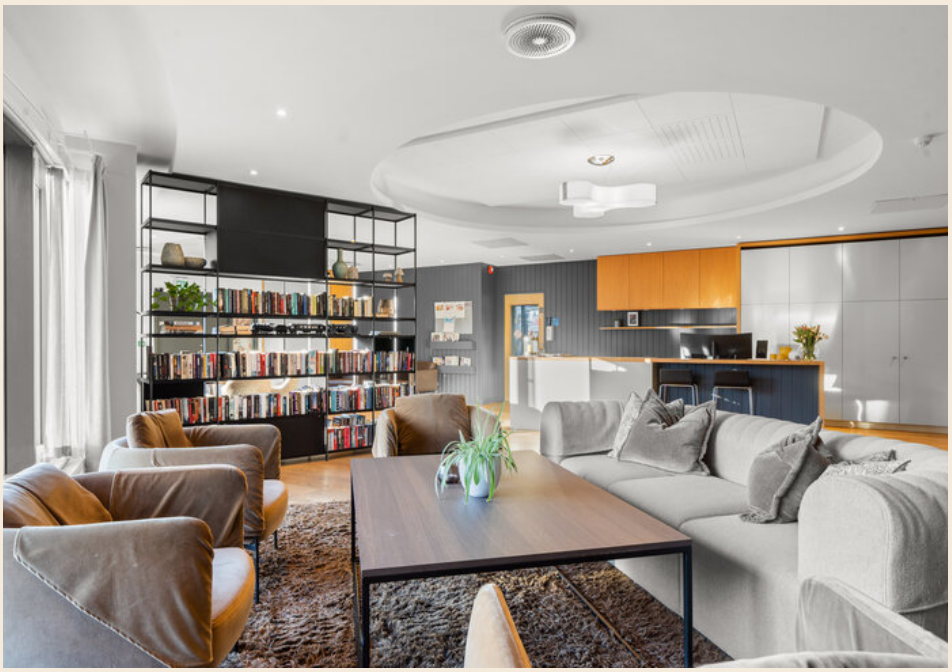
Pent, parkmessig opparbeidet bakhage med både sittegrupper og lekeplass. Bakgården er lukket og privat for beboerne i borettslaget.





Det er heis i bygget. Trappefri adkomst via garasjeanlegget til daglige nødvendigheter som Meny, apotek og bokhandel - alt rett utenfor døren. Det er tidvis muligheter for leie av garasjeplass, dersom det er ønskelig.

Boligen er en del av Selvaag Pluss boligkonsept. Her får du noe av servicen fra hotell inn i boligen. Konseptet gir tilgang til bemannet resepsjon (servicepunkt), felleslokaler, treningsrom, gjesteleilighet, tilbud om ulike tjenester, med mer.



Flotte fellesområder som fungerer som en samlingsplass for beboerne med kaffe kl. 12 i hverdagen, felles middag én gang i uken og andre sosiale arrangementer. Her er det et veldig godt seniormiljø som passer på hverandre.





Her bor du i et veldrevet borettslag med unike fasiliteter. Her får du virkelig "easy living" på sitt beste!

Løren Torg ligger i samme bygg med Meny, bokhandel, apotek, frisør, optiker med mer. På torget finner du hyggelig uteservering og et levende nærmiljø.



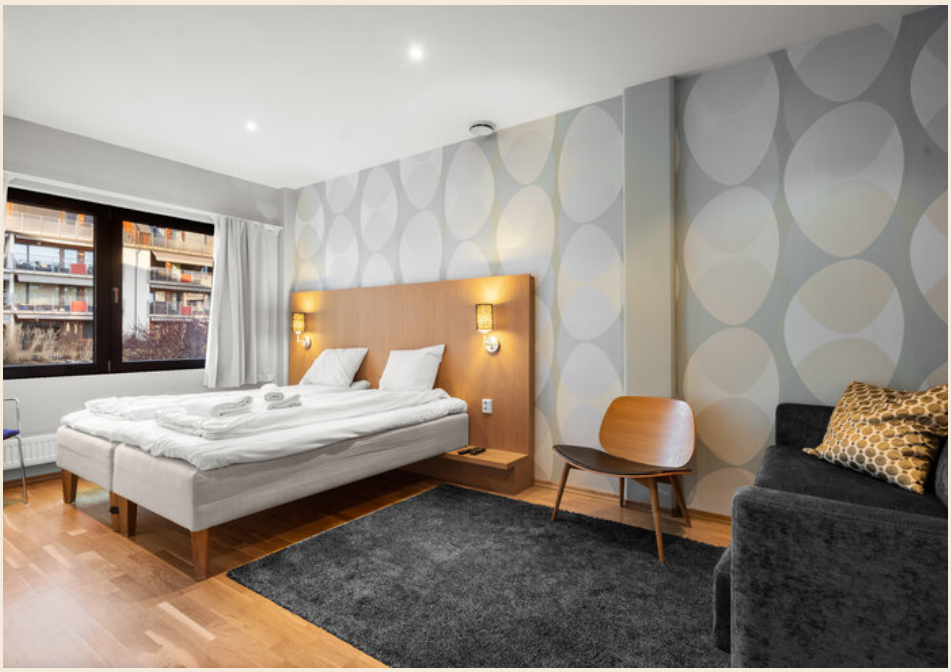
Her kan man feks. se forberedelse til påskemiddag. Det gjennomføres også arrangementer for barnefamilier som påskeeggjakt, langrennsløp i bakgården etc.





Felles treningsrom til glede for beboerne.

Gjesteleilighet som kan leies. Perfekt hvis du skal ha besøk fra venner og familie.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0038/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 44A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 47 i Løren Torg Borettslag, org.nr. 992627867

Selger
Stine Quinnies Haakenstad

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
422 104,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 922 104,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 923 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 932 984,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Kjellerbod på ca. 4 kvm er medtatt som BRA-e. Boden er merket 17.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023. .

Innhold
4.etasje: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.
Bod ca. 1 kvm. på balkong, og kjellerbod ca. 4 kvm.

"Selgers egne ord" - Hva har vært det beste med å bo nettopp her?
Leiligheten har romslige oppholdsrom, lite innsyn og flott utsikt både mot Kanonhallen og Holmenkollen. Her er det direkte adkomst til Løren Torg med matbutikk, apotek og bokhandel - hverdagskomfort på sitt beste. På torget finner du hyggelig uteservering og et levende nærmiljø.

T-banen ligger i umiddelbar nærhet, og tar deg enkelt ned til sentrum. Rett over veien finner du populære Peer Gynt-parken, Lørens samlingspunkter der det er fine lekeområder med klatretårn, fotballbane om sommeren og skøyteis om vinteren. Det arrangeres en rekke hyggelige aktiviteter gjennom året her, som blant annet julegrantenning, Lørenløpet og Lørendagen – arrangementer som skaper et inkluderende og sosialt nabolag.

Løren er preget av trygge og barnevennlige omgivelser, med mange småbarnsfamilier. Borettslaget har tradisjonelt hatt en høyere andel eldre beboere, men de siste årene har det også flyttet inn barnefamilier og gitt borettslaget og bakgården et levende og mangfoldig preg. Bakgården er fint opparbeidet og lukket og er et hyggelig sted for alle beboerne. Det er gode muligheter for leie av garasjeplass av andre i borettslaget.

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

Balkong:
Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm. med en utvendig bod på ca. 1 kvm.
TG-1: Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll. Det var lagt teppe på hele balkonggulvet, og det er kun gjort stikkprøve. Når en gang teppe fjernes anbefales full kontroll, tiltak må vurderes etter kontroll.

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med treramme og 2 og 3-lags glass. Entrédør med brannklassifisering dB-35. Innvendig dører med malt overflate og glassfelt.
TG-2: Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel. Treghet i åpne/lukke balkongdøren.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Betong.
TG-1: Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kjøkken:
Sigdal kjøkken fra byggeår. Benkeplate, vask, komfyr og platetopp er skiftet i 2019. Kjøkkenvifte er skiftet i 2025. Kjøkkenet har profilerte og glatte fronter. Laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
TG-2: Overflater og innredning - Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker og slitasjemerker. Ettersom dette er en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker.
Anbefalter tiltak: Det anbefales å monteres beskyttelse på undersiden av benkeplaten. Dette for å hindre videre utvikling av fuktsvelling.

Takhøyde:
Takhøyder er målt til: Entré: 2,19 m. Kjøkken: 2,43 m. Stue: 2,43 m. Soverom 1: 2,44 m. Soverom 2: 2,43 m. Bad: 2,21 m.

Brannsikkerhet:
Det er felles røykvarsler system i blokken.
Det er etablert brannslange under oppvaskkummen.
Selger informer om at det er årlig kontroll av brannslange.
Anbefaler at det kjøpes brannslukningsapparat.

Avløpsrør:
Plast.
TG-1: Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i regi av sameiet, utført november 2025.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger:
Rør i rør system.
TG-1: Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Rørskap montert i himlingen på badet.
Stoppekran er montert under servanten på badet.
Stoppekran fungerer, men det bemerkes at den er noe hard å stenge. Anbefaler å gjøres seg kjent med plasseringen av stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Selger har informert om at det gjort arbeid på fordelerstokken i kjøkkenskapet. Utskifting av vannmåler og kraner. Arbeid gjort i 2020. Arbeid gjort i regi av sameiet.

Elektrisk:
Type sikringer: Automatsikringer.
Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme:
Det er montert radiator i stuen, og begge soverommene. Vannbåren gulvvarme på bad. Styringssentral og fordelerstokk for gulvvarmen på bad er montert i kjøkkenskapet.
TG-1: Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og er derfor ikke besiktiget eller vurdert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Kanaler ble rengjort og det ble utført service på anlegget 2022. Filter er byttet hvert halvår.
TG-1: Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Bad:
Baderomskabin fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap, benkeplate med formstøpt servant og blandebatteri fra Oras. Rommet har mekanisk avtrekk. Stoppekran og vannmåler. Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.
TG-2:
- Overflater: Fall til sluk i lekkasjesonen er ikke tilfredstillende, det registreres stedvis flatt gulv. Dette kan føre til at lekkasjevann blir liggende på gulv. Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 19 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Enkelte flis er skadet / sprukket i og utenfor dusjsonen. Hakk i gulvflis. Det registreres mindre riss i fugene. Mindre glippe i silikonfug rundt slukristen. Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av overflaten. Det må påregnes at vann utenfor dusjen, må lufttørkes/svabres til sluk. Ved oppgradering av bad bør det lages tilfredstillende fall til sluk. Påse at vann ikke renner mot terskel.
Utbedring/utskifting av skadet sprukket flis, gjøres ved behov. Om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak.
Utskifting av silikonfug gjøres ved behov.
- Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Anbefalte tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett med direkte avløp til sluk, dette for å unngå fuktbelastning av overflater.

Gulv:
Parkett i oppholdsrom og fliser på baderom.
TG-2: Det registreres fuktsskader i parkettgulvet på kjøkkenet. Selger har informert om at dette skyldes en tidligere lekkasje på kjøkken. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker/slitasje i parketten. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Utskifting av parkettgulv gjøres ved behov.

Parkering
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/.

Modernisering og påkostninger
2025:
Skiftet kjøkkenvifte. Arbeid gjort med egeninnsats.

2023:
Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "
Sikringsskap: Skiftet ut defekt sikring til platetopp med ny 20Ac EaToN jordfeilautomat." Datert 2023-08-10.

2020:
Selger har informert om at det ble lagt nytt gulv, tak og spottet i gangen etter en lekkasje fra naboen over. Arbeid har vært en forsikringssak.

2019:
Skiftet benkeplate, oppvaskkum og bytte fra komfyr til innbygd stekeovn og platetopp utført med egeninnsats. Det er fremlagt samsvarserklæring merket "Opplegg til komfyr" Datert 19.02.2019.

2013:
Montert lettvegg mellom soverom 1 og kjøkken. Arbeid gjort med egeninnsats.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort 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: Sameiet har hatt malefirma til å male og vedlikeholde alle fasader i 2025.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
2008: Arbeid fra byggeår, samsvarserklæring foreligger. 2013: forbindelse med lettvegg ble stikkere montert hhv. på kjøkken og på gjesterom og flyttet lysbryter. Det ble også satt inn dimmebryter for lys i stue. Arbeidet ble utført av elektriker, men kan ikke finne samsvarserklæring. 2019: Satt inn ekstra stikker til platetopp. Samsvarserklæring foreligger. 2020: Etter vannlekkasje i gang fra leiligheten over ble det byttet spotter i tak, samt taklampe på bad. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap til sameiet og av faglært elektriker. Mottok ikke samsvarserklæring. 2023: Defekt sikring byttet i sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Enkelte koblinger er skiftet i forbindelse med bytta av oppvaskkum.
2020: Utskifting av vannmåler og kraner uført i regi av sameiet av faglært. 2025: Vedlikeholdsspyling utført i regi av sameiet i november.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Satt inn lettvegg ved kjøkken for å etabere ekstra soverom i 2013. Lettvegg er godkjent av styret, se eget vedlegg.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja. Ventilasjonskanaler ble rengjort og det ble utført service på anlegget 2022 i regi av sameiet.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Enkelte sprekker i flis på badet.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Nei. Eventuell kommentar: Under årsmøte i 2025 ble det opplyst at takene er undersøkt av sameiet og at taket over servicebygget bør få nytt belegg i 2025.
- et 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. Det har vært oppservert skjeggkre både i leilighet og fellesarealer. Etter bekjempelse i regi av sameiet i 2022 har selger ikke observert skjeggkre

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

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:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Selger har informert om at det har vært observert sjeggkre i boligen og blokken. Det ble utført bekjempelse av skjeggkre i 2022. Selger har ikke observert dette siden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Det er påvist at entrédør subber i

karm/terskel.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
- Bad - Overflater: Ikke tilfredstillende fall på gulv, skadet/sprukket flis, mindre riss i fug.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Bad - Sanitærutstyr: Mindre fuktsvelling på innredning. Rustdanneler i bunn på speilet. Manglende drenshull fra innebygget sisterne.
- Parkettgulv: Det registreres fuktsskader i parkettgulvet på kjøkkenet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygninsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Felles anlegg.
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

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

Oppvarming
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Det er montert radiator i stuen, og begge soverommene. Vannbåren gulvvarme på bad.
Det er felles varmtvann.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig energiforbruk på ca. 4 500 kWh og ca. kr. 10 700,- per år (inkludert både strøm, varmtvann og varme). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 632,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
A konto strøm, varme og varmtvann: kr. 913,-
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto renter kr. 161,77,-
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 148,18,-
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto renter kr. 1 666,20,-
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 374,22,-
Techem energimåling kr. 49,-
Selvaag Pluss: kr. 1 517,-
Driftskostnader sameie: kr. 1 128,37,-
Telefoni, bredbånd, tv: kr. 440,-
Driftskostnader borettslag: kr. 2 234,-

Løren Torg har avtale med Viken Fiber om TV og bredbånd.

Det er IN-ordning i borettslaget, som gjør at hver enkelt andelseier kan innfri sin andel av fellesgjelden. Ved å innfri fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres til ca. kr. 6 281,-. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat fra megler basert på fremlagte tall fra forretningsfører. Dersom det er ønskelig å innfri fellesgjelden, og man ønsker eksakte tall, må man ta

kontakt med forretningsfører.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader, se eget punkt
- Strøm, se eget punkt
- Innboforsikring, fra kr. 99,- per mnd.

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

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Løren Torg Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 627 867, og ligger i bydel Grunerløkka Oslo kommune.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget består av 108 andeler.
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning

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 422 104,-pr. 23.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207365319
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 22 501 733,32
Innfrielsesdato: 30.11.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453017
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 4 821 600,00
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207365319
Restsaldo: kr. 384 850,83,-
Kapitalkostnader: kr. 1 578,52,-
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208453017
Restsaldo: kr. 37 253,81,-
Kapitalkostnader: kr. 601,03,-
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Selskapet har avtale om IN-ordning. Dette innebærer at man kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 2 582 252,-. For 2025 år ble det budsjettert med et underskudd på kroner 2 935 000,-. Underskuddet skyldes at det er budsjettert med kr 6 920 000,- til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Regnskap 2025 og Budsjett 2026 foreligger ikke pt.

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

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

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

For utfyllende info se vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5011139.3.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 939 kvm (Eiertomt)
Meget pent og parkmessig opparbeidet gårdsrom med store plenarealer, flott beplanting, sandkasse og flere separate sittegrupper til glede for beboerne. Her finner du stensatte gangarealer og hyggelige gangveier. Tomten er svært skjermet og rolig og er en grønn oase på Løren ypperlig for både store og små.

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

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt boligområde i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren:
Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren. Her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. En virkelig spennende nyhet er Friperie som er et gjenbrukskonsept hvor som nettopp har åpnet på Løren Torg. Her finner du pent brukte kvalittsklær og sko og her kan du virkelig finne noen skatter! Er klesskapene fulle så kan du leie plass og selge kvalitetstøy der. 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. 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.

Matbutikker i nær gangavstand på Løren:
Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
Meny (på Løren Torg)
Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
Spar (på Vinslottet)
Kiwi (Frydenberg)

Kafeer i nær gangavstand på Løren:
W. B. Samson
Kaffebrenneriet
Baker Hansen
Baker Nordby

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

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

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

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

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

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

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

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

10 minutters gange til Økern T-bane

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

På Løren er det lett å trives!

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.

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringer gjelder følgende: Det er etablert en lettvegg på kjøkkenet for å lage et ekstra soverom.
Det foreligger godkjennelse fra Styret i Borettslaget på etablering av denne lettveggen i leiligheten.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4189. 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.

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/

Planer i nærområdet:
Lørenveien skal oppgraderes. Det pågår detaljprosjektering og utarbeiding av byggeplan. Nabovarsel i forbindelse med byggesaksbehandling sendes ut første kvartal 2026. Anleggsfasen forventes våren 2027.

Telekvartalet (Vekslerveien/Lørenvangen) er under bygging. Telekvartalet er planlagt med tilsammen 195 leiligheter fordelt på 3 bygg med totalt 7 oppganger, og et mindre næringslokale.

Detaljregulering, Lørenveien 68
Saksnummer 2025/06707 - Plansak
og 202556036 - Reguleringssak
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506707 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556036

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/124/215/1:
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

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.

Selger har en relasjon til megler. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr,

som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 50 337,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 137,- 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 4. april 2026

Megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lørenveien 44A

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	716 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Kuben videregående skole		19 min
Valle Hovin videregående skole		5 min

Sport

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

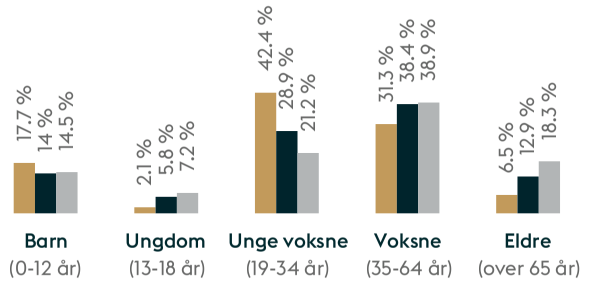
Offentlig transport

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

Barnehager

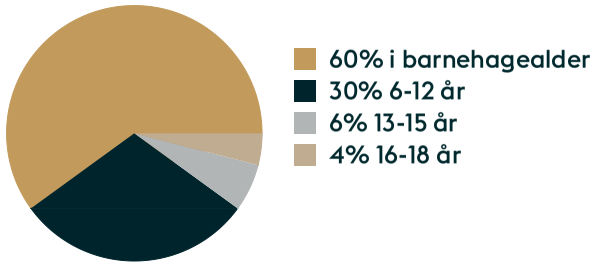
Brødfabrikken Fus barnehage (0...	80 barn	4 min 0.3 km
Gregers barnehage		4 min
Espira Gartnerløkka barnehage ...	120 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løren Øst	2 629	1 262
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



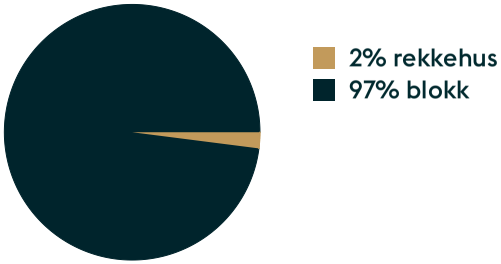
Ladepunkt for el-bil

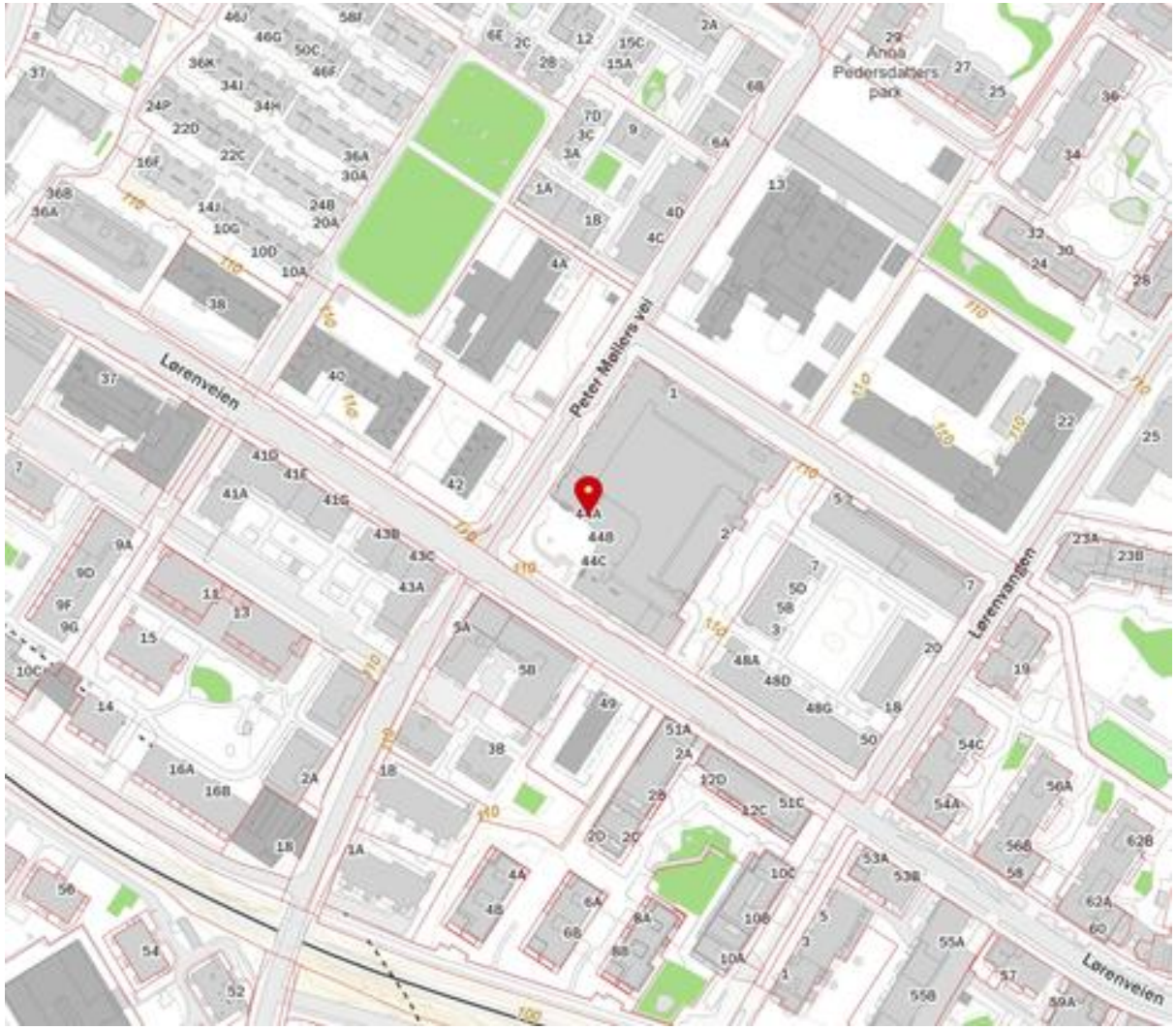
Meny Løren	0 min
Joker Løren	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Lørenveien 44A
0585 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	72 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	25.3.2026 (Gyldig til 25.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	6	0	3

Supertakst

GNR: 124 BNR: 215 ANR: 47

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Lørenveien 44A
0585 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41239

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel.
Kjøkken - Overflater og innredning	Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredstillende fall på gulv, skadet/sprukket flis, mindre riss i fug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Mindre fuktsvelling på innredning. Rustdanneler i bunn på speilet. Manglende drenshull fra innebygget sisterne.
Parkettgulv	Det registreres fuktsskader i parkettgulvet på kjøkkenet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles anlegg.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Det er etablert en vegg på kjøkkenet og etablert et ekstra soverom.
Selger har fremvist godkjenning fra styre på å etablere denne lettveggen i leiligheten. Datert 05.03.2026.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2026	**25.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stine Haakenstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lørenveien 44A, 0585 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**124**	Bruksnr:	**215**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**47**	Leilighetsnr:	**H0408**		
Byggeår:	**2008**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Selger har informert om at det har vært observert sjeggkre i boligen og blokken. Det ble utført bekjempelse av skjeggkre i 2022. Selger har ikke observert dette siden.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Skiftet kjøkkenvifte. Arbeid gjort med egeninnsats.	Nei
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: " Sikringsskap: Skiftet ut defekt sikring til platetopp med ny 20Ac EaToN jordfeilautomat." Datert 2023-08-10.	Ja
2020	Selger har informert om at det ble lagt nytt gulv, tak og spottet i gangen etter en lekkasje fra naboen over. Arbeid har vært en forsikringssak.	Nei
2019	Skiftet benkeplate, oppvaskkum og bytte fra komfyr til innbygd stekeovn og platetopp utført med egeninnsats. Det er fremlagt samsvarserklæring merket "Opplegg til komfyr" Datert 19.02.2019.	Nei

2013	Montert lettvegg mellom soverom 1 og kjøkken. Arbeid gjort med egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**68**	**67** Romfordeling: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.	**1** Romfordeling: Bod på balkong.	**0**	**6**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 17.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordvestvendt balkong på ca 6 m² med en utvendig bod på ca 1 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll.

Det var lagt teppe på hele balkonggulvet og det er kun gjort stikkprøve. Når en gang teppe fjernes anbefales full kontroll, tiltak må vurderes etter kontroll.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2 og 3-lags glass. Entrédør med brannklassifisering dB-35. Innvendig dører med malt overflate og glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel.
Treghet i åpne/lukke balkongdøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker og slitasjemerker. Ettersom dette er en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Sigdal kjøkken fra byggeår, (benkeplate, vask, komfyr og platetopp er skiftet i 2019. Kjøkkenvifte er skiftet i 2025.) Kjøkkenet har profilerte og glatte fronter. Laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å monteres beskyttelse på undersiden av benkeplaten. Dette for å hindre videre utvikling av fuktsvelling.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Det er etablert en vegg på kjøkkenet og etablert et ekstra soverom. Selger har fremvist godkjenning fra styre på å etablere denne lettveggen i leiligheten. Datert 05.03.2026.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er gitt ferdigattest. Kilde Eiendomsverdi. Selger har fremlagt ferdigattest datert 27.01.2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,19 m. Kjøkken: 2,43 m. Stue: 2,43 m. Soverom 1: 2,44 m. Soverom 2: 2,43 m. Bad: 2,21 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles røykvarsler system i blokken. Det er etablert brannslange under oppvaskkummen. Selger informer om at det er årlig kontroll av brannslange. Anbefaler at det kjøpes brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte koblinger er skiftet i forbindelse med bytta av oppvaskkum.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i regi av sameiet, utført november 2025.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Rørskap montert i himlingen på badet.

Stoppekran er montert under servanten på badet. Stoppekran fungerer, men det bemerkes at den er noe hard å stenge. Anbefaler å gjøres seg kjent med plasseringen av stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i entré.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort elektrisk arbeid i boligen i forbindelse med etablert av lettvegg / ekstra soverom.
Elektrisk arbeid med nye spottet i gangen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Installasjon i leiligheter og fellesarealer iht. beskrivelse, tegninger.og FDV" Datert 17.12.2008.
"Opplegg til komfyr" Datert 19.02.2019.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket: " Sikringsskap: Skiftet ut defekt sikring til platetopp med ny 20Ac EaToN jordfeilautomat."
Datert 2023-08-10.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er montert radiator i stuen, og begge soverommene. Vannbåren gulvvarme på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger har informert om at det gjort arbeid på fordelerstokken i kjøkkenskapet. Utskifting av vannmåler og kraner. Arbeid gjort i 2020. Arbeid gjort i regi av sameiet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Styringssentral og fordelerstokk for gulvvarmen på bad er montert i kjøkkenskapet.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger har informert om "Kanaler ble rengjort og det ble utført service på anlegget 2022".
Filter er byttet hvert halvår.

Når var siste service på anlegget?

2022

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Selger har informert om "Kanaler ble rengjort og det ble utført service på anlegget 2022".

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderomskabin fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap, benkeplate med formstøpt servant og blandebatteri fra Oras. Rommet har mekanisk avtrekk. Stoppekran og vannmåler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall til sluk i lekkasjesonen er ikke tilfredstillende, det registreres stedvis flatt gulv. Dette kan føre til at lekkasjevann blir liggende på gulv. Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 19 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Enkelte flis er skadet / sprukket i og utenfor dusjsonen. Hakk i gulvflis.
Det registreres mindre riss i fugene. Mindre glippe i silikonfug rundt slukristen.

Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av overflaten. Det må påregnes at vann utenfor dusjen, må lufttørkes/svabres til sluk. Ved oppgradering av bad bør det lages tilfredstillende fall til sluk.
Påse at vann ikke renner mot terskel.
Utbedring/utskifting av skadet sprukket flis, gjøres ved behov. Om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak.
Utskifting av silikonfug gjøres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett med direkte avløp til sluk, dette for å unngå fuktbelastning av overflater.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres mindre områder med fuktsvelling på innredning. Rustdanneler i bunn på speilet.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Utskifting av innredning og speil gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Parkettgulv

Beskrivelse
Parkettgulv kjøkken.

Oppsummering	TG-2
Det registreres fuktsskader i parkettgulvet på kjøkkenet. (Selger har informert om at dette skyldes en tidligere lekkasje på kjøkken.) Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker/slitasje i parketten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av parkettgulv gjøres ved behov.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 44A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Stine Quinnies Haakenstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88413417
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er uendret fra byggeår

---

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: Sameiet har hatt malefirma til å male og vedlikeholde alle fasader i 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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2008: Arbeid fra byggeår, samsvarserklæring foreligger. 2013: forbindelse med lettvegg ble stikkere montert hhv. på kjøkken og på gjesterom og flyttet lysbryter. Det ble også satt inn dimmebryter for lys i stue. Arbeidet ble utført av elektriker, men kan ikke finne samsvarserklæring. 2019: Satt inn ekstra stikker til platetopp. Samsvarserklæring foreligger. 2020: Etter vannlekkasje i gang fra leiligheten over ble det byttet spotter i tak, samt taklampe på bad. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap til sameiet og av faglært elektriker. Mottok ikke samsvarserklæring. 2023: Defekt sikring byttet i sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Enkelte koblinger er skiftet i forbindelse med bytta av oppvaskkum. 2020: Utskifting av vannmåler og kraner uført i regi av sameiet av faglært. 2025: Vedlikeholdsspyling utført i regi av sameiet i november.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt inn lettvegg ved kjøkken for å etabere ekstra soverom i 2013. Lettvegg er godkjent av styret, se eget vedlegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann- og avløp

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonskanaler ble rengjort og det ble utført service på anlegget 2022 i regi av sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Enkelte sprekker i flis på badet.

---

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

Eventuell kommentar: Under årsmøte i 2025 ble det opplyst at takene er undersøkt av sameiet og at taket over servicebygget bør få nytt belegg i 2025.

---

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 har vært oppservert skjeggkre både i leilighet og fellesarealer. Etter bekjempelse i regi av sameiet i 2022 har selger ikke observert skjeggkre.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 25.03.2026

---

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? Oppmåling vist i tilstandsrapport datert 25.03.2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest er datert 27.01.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

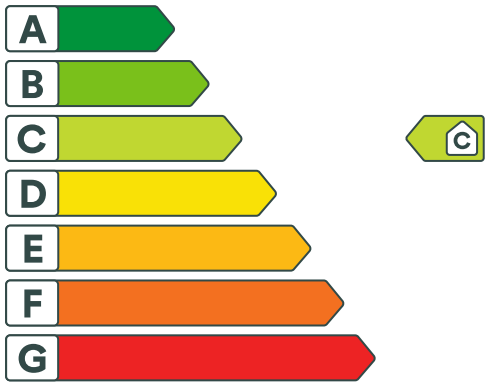
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 13-0038/26



Adresse	
Lørenveien 44A, 0585 OSLO	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276282**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81818703**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0408**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,09 kWh/m²	**9 704 kWh**



Lørenveien 44A, 0585 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lørenveien 44A, 0585 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Caroline Leirflaten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.leirflaten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0038/26 . Vår ref.: 5864-1-047 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løren Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	992627867
Andelseier:	Haakenstad, Stine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	047
Adresse:	Lørenveien 44 A, 0585 OSLO
Andelsnummer:	47
Gnr.	124
Bnr.	215
Borettsinnskudd:	Kr. 672 000,00 ,–

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 Styret vedtok endring felleskostnader med 4% fra 01.02.24 NOK 750 kreves inn per kvartal per garasjeplass. Mars, Juni, September og Desember. Selvaag pluss og Lørenveien 44 øker med 8% fra februar 2024. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. 03.06.2025: Lån er innvilget med totalt kr 5 000 000,- med 2 delutbetalinger. 1. delutbetaling er utbetalt med kr 2 500 000,-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207365319
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	22 501 733,32
Innfrielsesdato:	30.11.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208453017
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 821 600,00
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: 8 631,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm, varme og varmtvann	913,00	
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto renter	161,77	
Lån nr: 9820845301; IN lån 2 - Akonto avdrag	148,18	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto renter	1 666,20	
Lån nr: 9820736531; IN lån 1 - Akonto avdrag	374,22	
Techem energimåling	49,00	
Selvaag Pluss	1 517,00	
Driftskostnader sameie	1 128,37	
Telefoni, bredbånd, tv	440,00	
Driftskostnader borettslag	2 234,00	

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:	327,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 513,-
Annen formue:	12 283,-
Gjeld:	423 740,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207365319
Restsaldo:	384 850,83
Kapitalkostnader:	1 578,52
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208453017
Restsaldo:	37 253,81
Kapitalkostnader:	601,03

IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 422 104,64,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5864
LØREN TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØREN TORG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 17:00, Selvaag +.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Styret inviterer til et beboermøte umiddelbart etter at det formelle årsmøtet er ferdig. Hovedtema her vil bli oppussingen av fasadene, og en representant for Malercompagniet vil være tilstede for å gjennomgå planene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av Revisor
8. Bruk av vedlikeholdsfond
9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØREN TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000

Sak 7

Bytte av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.

Vedlegg

2. Litt om Alpha Revisjon AS.pdf

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400.Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlende til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak

Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak

---

Sak 9

Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak
Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rein Tollevik

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

- Camilla Borg Borgen

  Jeg kommer til å jobbe for at alle skal føle seg inkludert, sett og hørt. Jeg ønsker enda mer aktiviteter i uteområdet og at plassen skal kunne brukes av alle i alle aldere sammen!
- Simon Ruud

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

- Kandidat velges i møtet

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

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Rein Tollevik
Styremedlem Selma Mesan
Styremedlem Ingebjørg Mjåland
Styremedlem Per Ivar Nilsen
Styremedlem Benjamin Ludvig Storvollen
Varamedlem Ole Ludvig Nymoen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@loren-torg-brl.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Løren Torg Brl.
Borettslaget består av 108 andeler .

Løren Torg Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 627 867, og ligger i bydel Grunerløkka Oslo kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØREN TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØREN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YF2IM-CELH1-CE61I-J2Y4Q-B0LOA-B7T5U

Styrets årsberetning 2025

I 2024 ble Rein Tollevik valgt til ny styreleder. Som forholdsvis nyinnflyttet i borettslaget og dermed uten tidligere erfaring i dette styret har det vært mye å sette seg inn i. Det største problemet har vært mangel på informasjon om borettslagets historie, og da spesielt dokumentasjon fra byggetiden og de tidligste årene. Heldigvis har tidligere styreleder fortsatt i styret, sammen med andre styremedlemmer med lengre fartstid i styret, så helt historieløse har vi ikke vært.

Sommeren 2024 gikk Yvonne av med pensjon og Camilla Thydén Wikstrøm tok over som vertinne i Selvaag Pluss konseptet. Også for Camilla har det vært mye å sette inn i, men vi er veldig fornøyd med jobben hun gjør. Styret har fått et godt samarbeid med henne, der hun administrerer låssystemet i bygget og holder kontakten med håndverkere på vegne av styret.

Det er avholdt 10 styremøter siden forrige årsmøte. De sakene styret har jobbet med det siste året er beskrevet under.

Utvendig oppussing

Den viktigste saken styret har jobbet med er utvendig oppussing. Tilbudsbrev ble sendt til 3 velkjente malerfirmaer i området, og to av disse leverte tilbud. Malercompagniet ble valgt i februar, da de var både best på pris og beskrivelsen av hvordan de ville gjennomføre oppdraget.

Det ble opprinnelig vurdert at det var best å ta oppussingen over to år, først mot hagen og så mot gateplan året etter. Men vi har, i samråd med firma som skal gjøre jobben, bestemt at alt vil bli gjort i år.

Til finansiering av oppussingen har vi fått aksept på et lån på inntil 5.000.000,- i Obos banken. Lånet vil få en løpetid på 15 år, som tilsvarer den tiden som vil gå før det er forventet at en ny oppussing vil være nødvendig. Styret foreslår at vedlikeholdsfondet finansierer deler av oppussingen, og at innbetaling til dette fondet erstattes med betjening av lånet til oppussing. Lånet vil være en del av IN-ordningen, så den enkeltes del av lånes kan innfris for de som ønsker dette.

Energikartlegging

Borettslaget fikk tilskudd til energikartlegging fra Enova og Oslo Kommune. Oppdraget ble gitt til Selvaag Prosjekt, som leverte sin rapport i januar. Rapporten viser at det tiltaket som vil være lønnsomt og praktisk gjennomførbart for borettslaget er å installere solpaneler på taket. Da taket antagelig må få nytt belegg i løpet av de nærmeste årene må eventuelle solpaneler vente til dette er gjort.

Låser i garasjen

Alle dører i garasjen har fått veggmonterte Salto brikke-lesere, tilkoblet automatiske døråpnere for de dørene som har dette. Nødåpnere av dørene fra den åpne garasjedelen ble fjernet av borettslaget for noen år siden, og vi har derfor måttet bekoste reinstallering av disse. Etter disse tiltakene skal brannsikring av dørene i garasjen nå være i henhold til kravene.

Det jobbes med å finne en bedre løsning på fjernåpning av garasjeportene.

Automatiske døråpnere

Det er installert automatiske døråpnere på de fleste dørene i fellesarealet i borettslaget. Det har vært antatt av disse vært finansiert av hjelpemiddelsentralen for beboere som har spesielt behov for disse, men det viser seg at borettslaget også har bekostet mange av disse. Styret har derfor vedtatt at borettslaget tar over ansvaret for alle døråpnere i borettslaget.

Inngangs- og balkong-dører

Høsten 2024 ble beboere som har problemer med inngangs- eller balkong-dører bedt om å melde dette til styret. Det ble meldt inn store og små feil fra omtrent halvparten av andelseierne. Utbedring av låser har nå kommet i gang, mens feil på tetningslister fortsatt gjenstår.

Låssystem

Styret har gjennom året undersøkt mulighetene for et låssystem som kan styres med app på telefoner. Borettslaget har hatt Unloc som en test, men kun på hoved-inngangsdørene. Testen skulle vært avsluttet for flere år siden, men vi har fått utsatt stenging av dette til vi får bestemt hva vi ønsker fremover. Arbeidet med å vurdere låssystem og innhente tilbud på dette pågår fortsatt.

Vannlekkasjer

Det har det siste året vært tre vannlekkasjer i bygget, to av disse har vært fra automatiske radiator-luftere som er montert inne i veggen i leiligheter i øverste etasje, samt en lekkasje fra et kjøleskap hos en beboer.

Avtaler

- Avtalen med Avarn om vakthold er utvidet til å inkludere alle ytterdører i borettslaget
- Avtalen med Toma om stell i hagen er utvidet til også å inkludere bed rundt pergolaen
- Avtale med Rentokil om bekjempelse av skadedyr er under revisjon
- Vi ser etter mulige andre leverandører av brannkontroll i bygget
- Borettslaget har to strømavtaler med Entelios, og disse er nå samlet under ett kundeforhold og med en gunstig avtale forhandlet av Obos

Sameier

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

Et taktekker-firma hadde i høst ettersyn på takene i bygget, og utførte da rundt 40 lappinger av småskader. Tilbakemeldingen er at taket på bygg E (servicebygget) bør få nytt dekke i år, mens de andre holder i noen år til.

Det har blitt jobbet med å formalisere avtalen med nabobygget i Lørenvangen, da de har innkjøring til sin garasje fra fellesgarasjen og har felles levering av vann og fjernvarme med oss.

To seksjoner i garasjesameiet ble oppdaget å være feilaktig registrert på borettslaget og ikke Løren Torg Parkering i grunnboka. Dette har blitt rettet opp, og eiendomsskatt borettslaget hadde betalt for disse er refundert fra Løren Torg Parkering.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det kjøpt konsulenttjenester fra Selvaag prosjekt. Dette er utlegg som styret får tilbakebetalt av Enova og Oslo kommune i 2025. I tillegg har posten Energi/fyring ikke blitt hensyntatt i budsjett.

Kommentarer til årsregnskap 2024

.

Energi/fyring note 11
Dette er borettslagets andel av Techem avregning 01.01.23-31.12.23.

Kostnad til strøm og fjernvarme var i perioden kr. 472.166.

Det er to målere:

	Varme	Strøm
Løren Torg Brl Servicesenter	50.776	
Løren Torg Fellesareal	175.533	241.126
	226.329	241.126

Andre driftskostnader
Andre fremmede kostnader på kr. 1.814.878.

Selvaag +	1.811.691
Obos	3.186

Resultat

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

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

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak til nødvendig vedlikehold.

Styret vil minne andelseiere om at vedlikeholdsfond ikke inngår i disponible midler.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 6.920.000 til større vedlikehold som omfatter Fasade rehabilitering.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,70 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**508 306**	**1 409 717**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 582 252	1 126 068
Tilbakeføring av avskrivning	17	17 106	21 789
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-266 383	-346 123
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-2 659 058	-1 365 859
Innsk. øremerk. bankkto		-434 404	-265 296
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		410 445	-71 990
Økning egenkapital i fellesanlegg		-454 838	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-804 880**	**-901 411**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-296 574**	**508 306**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		726 407	1 104 695
Kortsiktig gjeld		-1 022 981	-596 389
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-296 574**	**508 306**

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	279 937 000	279 937 000
Tomt		38 640 000	38 640 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	454 838	410 446
Andre varige driftsmidler	17	13 841	30 947
Øremerkede bankinnskudd		742 876	308 472
SUM ANLEGGSMIDLER		**319 788 555**	**319 326 864**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 179	2 423
Andre kortsiktige fordringer		0	7 816
Energiavregning	18	104 640	367 227
Driftskonto OBOS-banken		567 002	697 412
Driftskonto OBOS-banken II		10 109	10 054
Sparekonto OBOS-banken		20 477	19 763
SUM OMLØPSMIDLER		**726 407**	**1 104 695**
SUM EIENDELER		**320 514 962**	**320 431 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 5 000		540 000	540 000
Annen egenkapital	19	196 515 161	193 932 909
SUM EGENKAPITAL		**197 055 161**	**194 472 909**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 802 820	29 728 261
Borettsinnskudd	21	95 634 000	95 634 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**122 436 820**	**125 362 261**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 258	118 545
Leverandørgjeld		791 774	308 462
Påløpte renter		8 421	146 061
Påløpte avdrag		0	23 321
Annen kortsiktig gjeld	22	30 528	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 022 981**	**596 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 514 962**	**320 431 559**

LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 940 218	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 870 234	9 232 650	11 357 000	11 939 000
Ladeinntekter EL-bil		58 347	85 105	90 000	50 000
Andre inntekter	3	157 214	11 134	234 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 026 013**	**9 328 890**	**11 681 000**	**11 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-250 000
Avskrivninger	17	-17 106	-21 789	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 092	-14 871	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 595	-162 235	-162 500	-171 000
Konsulenthonorar	7	-469 005	-24 728	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 449 557	-1 661 549	-1 564 000	-6 920 000
Forsikringer		-43 992	-68 796	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-128 605	-260 424	-260 000	-260 000
Andre anlegg	10	-101 088	0	0	0
Kostnader sameie	16	-2 227 985	-1 882 841	-1 730 000	-2 040 000
Energi/fyring	11	-472 166	-635 569	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-516 284	-521 889	-522 000	-550 000
Andre driftskostnader	12	-2 634 316	-2 618 887	-2 595 000	-2 646 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 500 516**	**-8 130 302**	**-7 185 225**	**-12 979 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN-LÅN:		**1 525 497**	**1 198 588**	**4 495 775**	**-990 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 659 058	1 365 859	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 184 555**	**2 564 447**	**4 495 775**	**-990 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	71 740	58 013	0	0
Finanskostnader	14	-1 674 042	-1 496 392	-1 735 000	-1 945 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 602 302**	**-1 438 379**	**-1 735 000**	**-1 945 000**
ÅRSRESULTAT		**2 582 252**	**1 126 068**	**2 760 775**	**-2 935 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 582 252	1 126 068		

Pantstillelse	23	318 577 000	908 577 000
Garantiansvar	16	1 124 685	1 931 535

Oslo, 19.03.2025
Styret i Løren Torg Borettslag

Rein Tollevik /s/	Selma Mesan /s/	Ingebjørg Mjåland /s/
Per Ivar Nilsen/s/	Benjamind Ludvig Storvollen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 237 766
Kapitalkostnader lån 1	1 944 370
Selvaag Pluss	1 666 441
F.kost Lørenveien	1 616 002
Kabel-tv	520 992
Vedlikeholdsfond	410 191
Garasje	234 000
Eiendomsskatt	121 338
Målerbytte	63 504

Regulering lån 1	-4 152
Overført til kapitalkostnader	-1 940 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 870 234**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	17 412
Forsikringerstatning	107 567
Opprydding kundereskontro	35
Leie	32 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**157 214**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 092.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 505
Andre konsulenthonorarer, Selvvag Prosjekt AS	-437 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-469 005**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-660 876
Drift/vedlikehold VVS	-106 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-282 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 462
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 366
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 873
Egenandel forsikring	-15 095
Kostnader dugnader	-2 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 449 557**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-128 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-128 605**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-467 436
Andre fyringskostnader	-4 730
SUM ENERGI / FYRING	**-472 166**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 348
Annen leiekostnad	-58 319
Annet driftsmateriale	-9 824
Vaktmestertjenester	-185 736
Vakthold	-74 599
Renhold ved firmaer	-357 387
Andre fremmede tjenester	-1 814 878
Andre kontorkostnader	-12 172
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-4 202
Bank- og kortgebyr	-4 497
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-80 535
Tap på fordringer,	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 634 316**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	28 671
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	968
Andre renteinntekter, avregning fellesanlegg 2023	42 101
SUM FINANSINNTEKTER	**71 740**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS	-1 673 835
Renter på leverandørgjeld	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 674 042**

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris 2008	279 937 000
SUM BYGNINGER	**279 937 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.124/bnr.215
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 124 685.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2022	16 114	
Avskrevet tidligere	-4 834	
Avskrevet i år	-3 223	
		8 057
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	69 413	
Avskrevet tidligere	-49 747	
Avskrevet i år	-13 883	
		5 783
Telt		
Tilgang 2020	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 841**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 106**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 916 260
SUM INNTEKTER	**-1 916 260**

KOSTNADER

Administrasjon	171 905
Fjernvarme	1 108 938
Strøm	740 057
SUM KOSTNADER	**2 020 900**

SUM ENERGIAVREGNING	**104 640**

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	43 478 667
Egenkapital fra IN tidligere år	187 057 051
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 659 058
Reduksjon EK fra IN	-36 679 616
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**196 515 160**

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-222 943 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 157 688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	266 383	
Nedbetalt tidligere, IN	187 057 051	
Nedbetalt i år, IN	2 659 058	
		-26 802 820
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 802 820**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-95 634 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-95 634 000**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-7 630
Annen påløpt kostnad, Sikker Bemanning, faktura gjelder 2025	-22 898
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 528**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	122 436 820
Beregnede IN-forpliktelser	153 036 494
TOTALT	**371 107 314**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible disponible midler neste år. Tiltaket vil bli beskrevet av styret.

ALPHA REVISJON AS

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår.

Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Anslått honorar Løren Torg Borettslag vil være kr. 10.000 eks mva.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 5864 **Selskapsnavn:** LØREN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØREN TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992627867
Møtet ble avholdt 9. april kl. 17:00, Selvaag +.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos som møteleder på generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Ole Ludvig Moen ble valgt som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Bytte av Revisor

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bruk av vedlikeholdsfond

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400.Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlende til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak:
Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak

✓ **Vedtatt.**

9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak:
Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

✓ **Vedtatt. Vedlikeholdsfondet løper frem til borettslaget begynner betale på nytt lån**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Rein Tollevik

Følgende stilte til valg:
Rein Tollevik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Følgende stilte til valg:
Camilla Borg Borgen
Simon Ruud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Granheim

Følgende stilte til valg:

Håkon Granheim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Georg Bjørndahl
Knut Undli

Følgende stilte til valg:
Hans Georg Bjørndahl
Kandidat velges i møtet
Knut Undli
Kandidat velges i møtet

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skaråå /s/
Protokollfører: Eirik Skaråå /s/
Protokollvitne: Ole L. Moen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5864
LØREN TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØREN TORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5864

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Med vennlig hilsen,
Styret i LØREN TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Camilla Borg Borgen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det foreligger en differanse mellom det opprinnelige IN-beløpet (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og det som ble tinglyst i forbindelse med flytting av lån til OBOS-banken i 2009. Dette skyldes en inkurie, og det er nå behov for å rette opp dette slik at korrekt beløp blir tinglyst hos Brønnøysundregistrene.

Tiltaket er en teknisk rettelse som sikrer at det tinglyste pantedokumentet reflekterer korrekt beløp i henhold til inngåtte avtaler.

Det er viktig å understreke at dette ikke innebærer noen ny gjeld eller økte kostnader for borettslaget eller dets andelseiere. Dette innebærer ingen endringer i beboernes månedlige felleskostnader eller lånebetingelser, og har ingen økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet. Fellesobligasjonen viker for lånet i OBOS-banken.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.25
Selskapsnummer: 5864 **Selskapsnavn:** LØREN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Camilla Borg Borgen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet. Fellesobligasjonen viker for lånet i OBOS-banken.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LØREN TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992627867
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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:
Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Camilla Borg Borgen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppjustering av pantedokument - retting av IN-beløp

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det foreligger en differanse mellom det opprinnelige IN-beløpet (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og det som ble tinglyst i forbindelse med flytting av lån til OBOS-banken i 2009. Dette skyldes en inkurie, og det er nå behov for å rette opp dette slik at korrekt beløp blir tinglyst hos Brønnøysundregistrene.

Tiltaket er en teknisk rettelse som sikrer at det tinglyste pantedokumentet reflekterer korrekt beløp i henhold til inngåtte avtaler.

Det er viktig å understreke at dette ikke innebærer noen ny gjeld eller økte kostnader for borettslaget eller dets andelseiere. Dette innebærer ingen endringer i beboernes månedlige felleskostnader eller lånebetingelser, og har ingen økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet. Fellesobligasjonen viker for lånet i OBOS-banken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Camilla Borg Borgersen/s/

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.

HUSORDENSREGLER FOR LØREN TORG BORETTSLAG
Med endring i generalforsamling 15.5.2017

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREAL

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

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

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

4. LEILIGHETER

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

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

5. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

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

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

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

9. BOD

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

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt.

11.2. Tilleggsbestemmelser:

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

12. GARASJE

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

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

13. PARKERING OG KJØRING

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

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

14. TRYGGHET

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

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

15. MELDEPLIKT

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

16. ENDRINGER

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

17. SANKSJONER

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

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

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

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LØREN TORG BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 7.mai 2014.

Ordensreglene gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

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

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

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

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

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

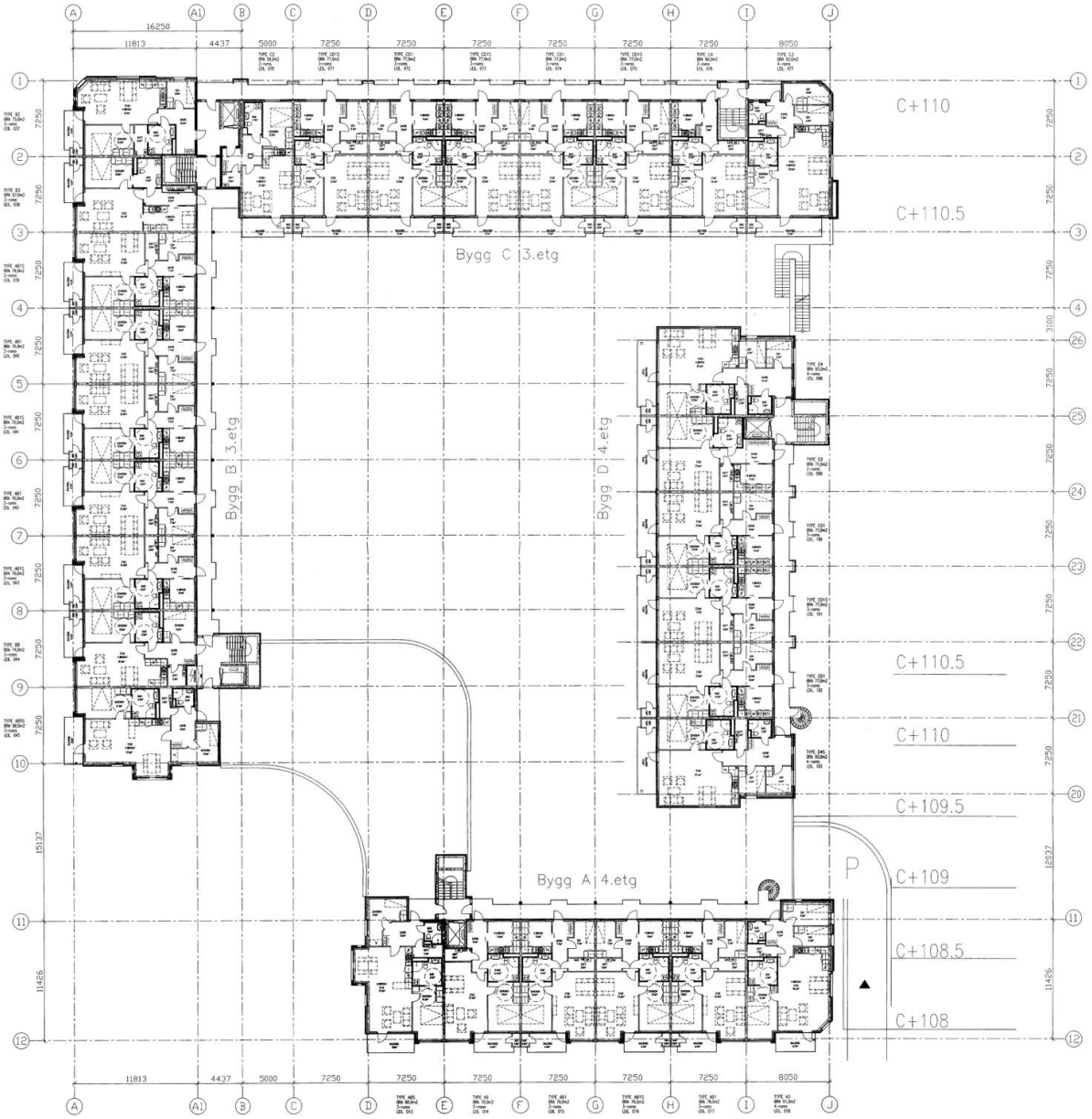
6. Det vil være mulig for beboerne a benytte serviceområdets kjøkken til tilberedelse av mat til ulike arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Det er viktig at disse rutinene blir fulgt, av hensyn til hygienekrav fra Mattilsynet.

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

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

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

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



E7

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
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 4.etasje bygg A og D
Plan 3.etasje bygg B og C

BYGG A, B, C: KOTE +118.77 BYGG D: KOTE +120.17

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

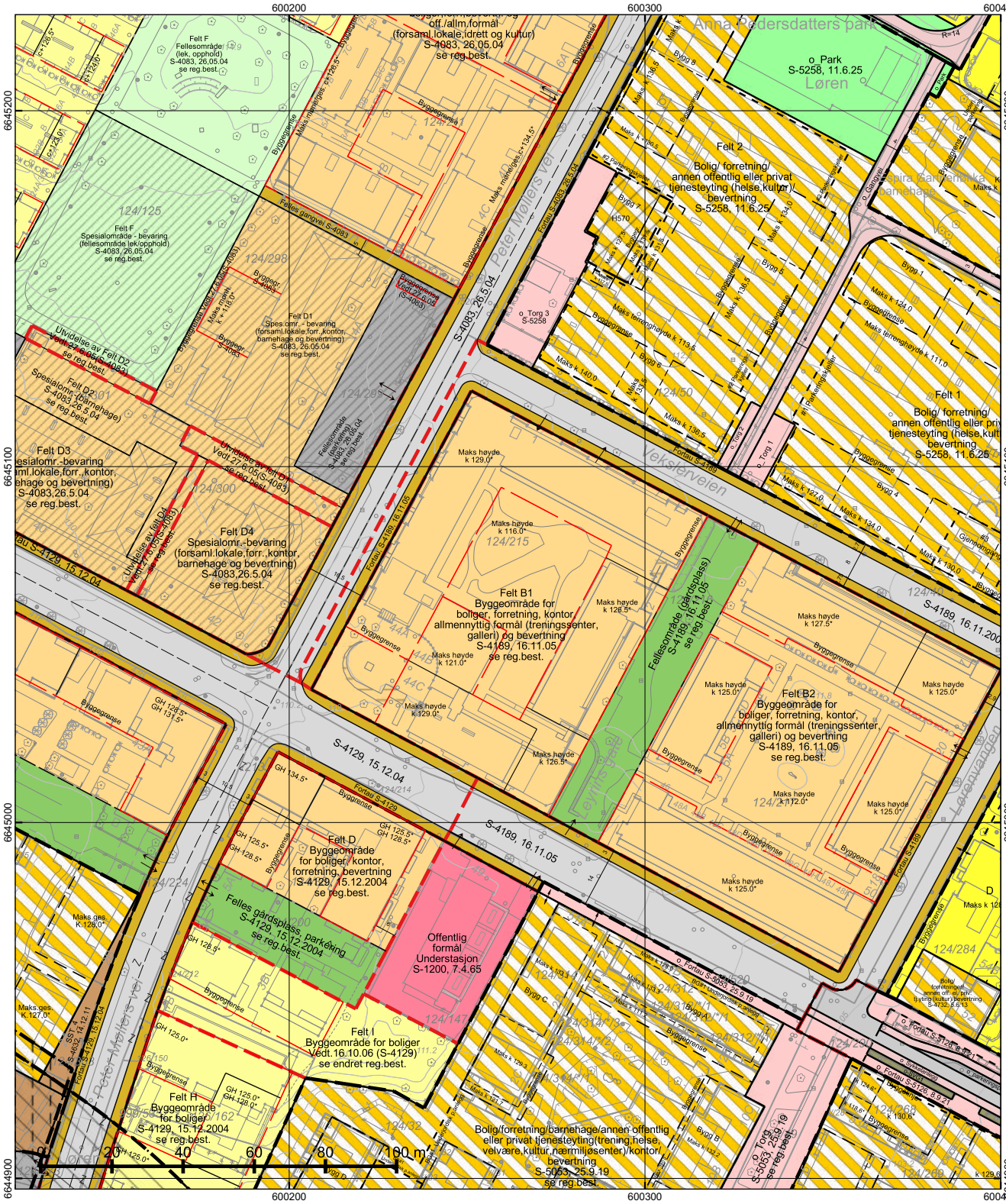
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154957/ 86529132
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/215

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

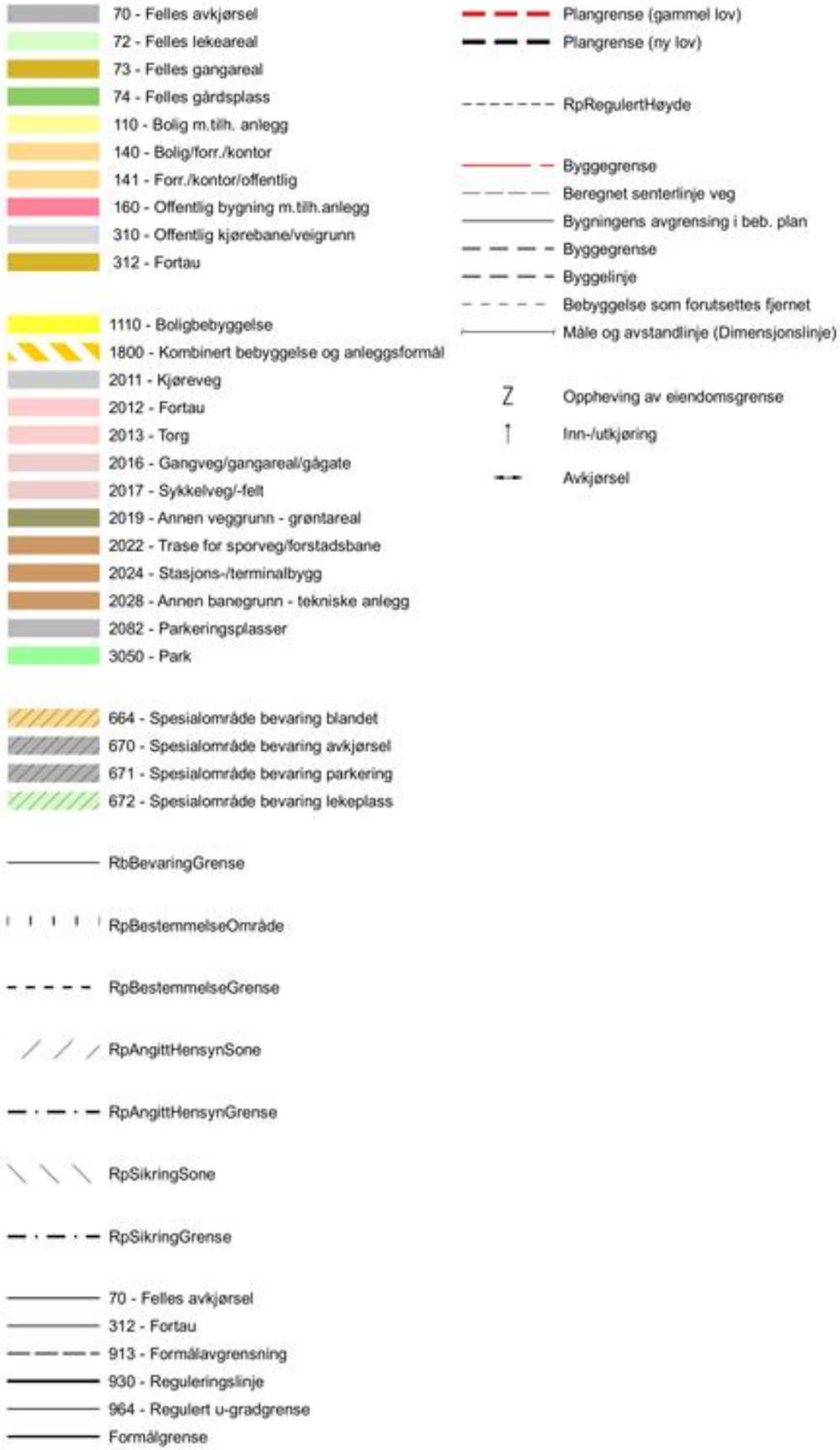
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

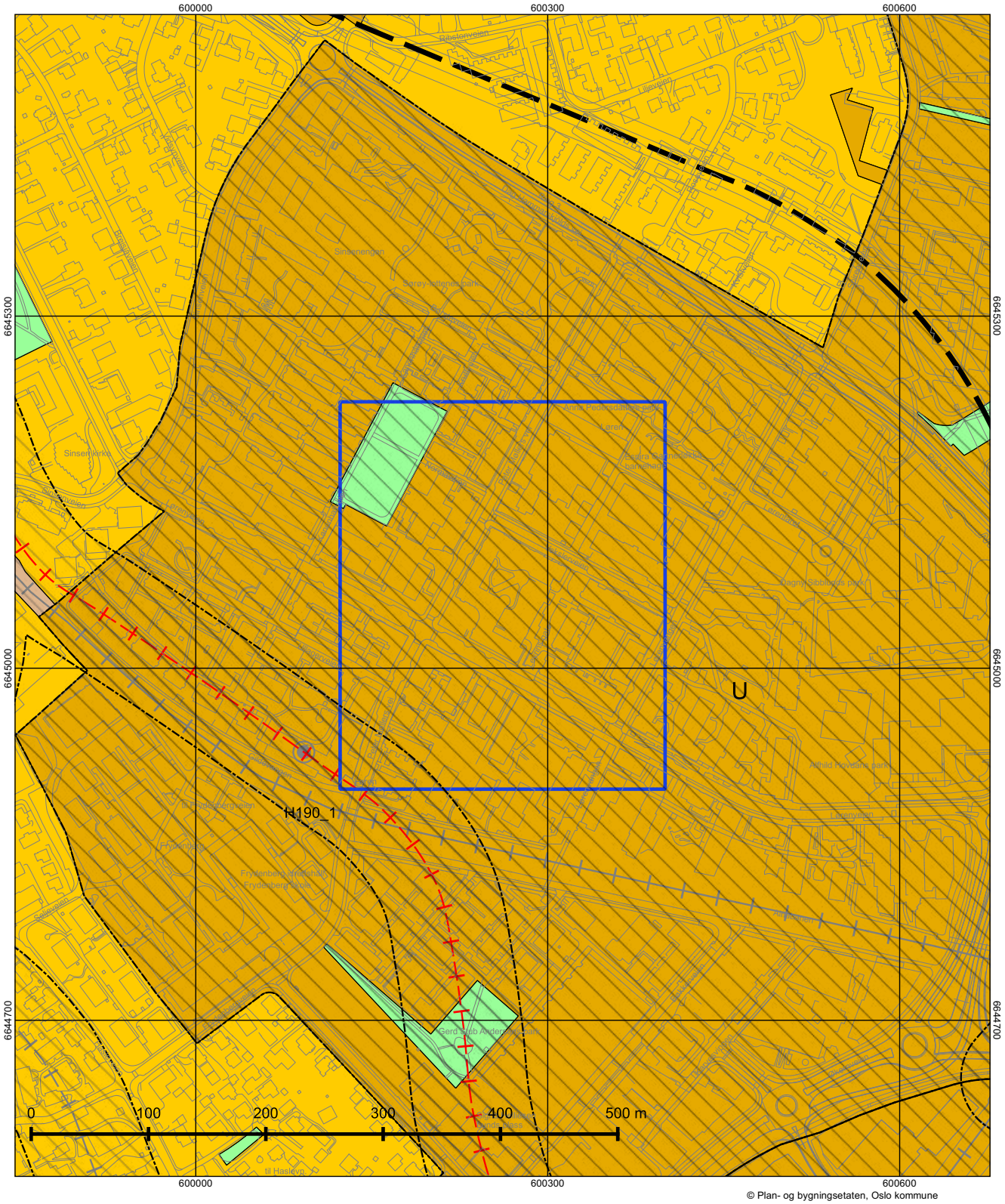
PlottID/Best.nr: 154957/ 86529132
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/215

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154957/86529132
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
LØRENVEIEN 44A

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529132
9077696

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 215

Vi viser til bestilling av 20260323 for LØRENVEIEN 44A.

GNR. 124 BNR. 215

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.2008.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6939 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645200
6645150
6645100
6645050
6645000
6644950
600300
600350
Normaveien
Peter Møllers vei
Vekslerveien
Leyrins gate
124/211
124/298
124/299
124/50
124/300
124/215
124/216
124/217
124/213
124/214
124/33
124/200
124/314
124/312
124/147
1
44A
44B
44C
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4189

Endret reguleringsplan med reg.best. for Lørenveien 46 m.fl. (felt 2) som omreguleres til: Byggeområde: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) Off. trafikkområde: vei, fortau. Fellesområde: gårdsplass.

Vedtaksdato: 16.11.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306214
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306214

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 44, 46, 48 OG 50, LØREN FELT 2 GNR. 124, BNR. 40, 47 OG 131

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200306214 datert 12.01.2005, revidert 11.07.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) (felt B1 og B2)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- fellesområde: gårdsplass

§ 3. *Arealbruk*
Forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål tillates etablert i 1.etasje i felt B1.
I 1.etasje i felt B1 mot Lørenveien, Peter Møllers vei og torg skal det etableres forretning, kontor, bevertning eller allmennyttig formål. I øvrige 1.etasjer mot gater kan det tillates etablert forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål. Virksomhetene skal som hovedprinsipp ha inngang fra fortau og torg. Minst 70 % av leilighetene skal være 3-roms, hvorav minst 30 % skal være fire roms eller større. Maksimum 30 % av leilighetene skal være toroms. Det tillates ikke 1-roms *leiligheter*. Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 4. *Utnyttelse*
Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA = 39 370 m^2.
Inntil T-BRA = 9 980 m^2 kan være forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og strøkstjenende virksomheter, hvorav maksimum 3 720 m^2 er forretning. Underjordisk anlegg (parkering, boder og del av treningssenter/galleri) inkluderes ikke i beregningen av T-BRA. Hvis underjordiske anlegg har større gjennomsnittlig avstand mellom himling og nytt planert terreng enn 1,0 meter, skal det medregnes i T-BRA.

§ 5. *Plassering og høyder*
Bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrenser mot gater, byggegrenser og høyder som angitt på plankartet. Det tillates oppført mindre takoverbygg/bygninger utenfor byggegrensene til for eksempel søppelkasser og sykkelparkering. Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig trafikkområde kan tillates inntil 1meter. Det tillates overskridelser av maksimale byggehøyder for innpassing av heishus/ trapperom på inntil 2 meter og markering av inngangspartier inntil 1,5 meter overskridelse av maksimum høyde. Disse må tilpasses bebyggelsen som en integrert del av bebyggelsens form og struktur. Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Underjordisk garasjeanlegg tillates oppført utenfor byggegrense.

§ 6. *Utforming*
Bebyggelsen skal utformes helhetlig med tanke på utforming, materialer og fargebruk. Det skal utformes vertikale elementer slik at man oppnår variasjon i det lange fasadeløpet.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 7. *Uteoppholdsareal*
Minste samlede uteoppholdsareal skal være 25 m^2 pr. bolig. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller dekke over 1.etasje/parkering. Det skal sikres jorddekke for etablering av beplantning / grøntpreg. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. *Offentlig trafikkareal*
Offentlig trafikkareal skal opparbeides etter egen godkjent byggeplan. Ny offentlig gate mellom Lørenvangen og Peter Møllers vei skal opparbeides i henhold til veiprofil utarbeidet av as Selvaabygg, datert 18.08.2005.

§ 9. *Fellesområder*
Felles gårdsplass skal møbleres og opparbeides som et attraktivt uterom. Det skal anlegges en gangtrasé gjennom hele feltet, som skal sikre tilgjengelighet for allmennheten. Fellesområdet skal være felles for hele planområdet (felt B1 og B2).

§ 10. *Avkjørsel og parkering*
Avkjørsel til parkeringskjellere innenfor planområdet skal skje som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til parkeringskjeller fra Lørenveien skal være kun innkjøring. Fra ny vei skal inn- og utkjøring for varelevering være som vist med piler på planen. Avkjørsler for tilliggende eiendommer opprettholdes og er vist med piler på plankartet. Begrenset varelevering til næringsvirksomhet kan skje fra gaten.

Parkering skal være i parkeringskjeller/skjult P-anlegg under felt B1 og B2 samt under fellesområde. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering kan være i boder, parkeringskjeller, i indre gårdsrom og på felles gårdsplass.
Sykkelplasser til forretningene kan være ved forretningene eller på offentlig trafikkareal.

§ 11. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1 : 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med overflater og jorddekke, tilrettelegging for funksjonshemmede, beplanting og vegetasjon, arealer for opphold og lek, oppstillingsplass for renovasjon og sykler, parkering og gang-/kjøreatkomst. Det skal vises plan for håndtering av overvann. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse.

§ 12. Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 13. *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret.

§ 14. *Støybestemmelser*
De laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredsstilles for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Støyskjermende tiltak må iverksettes når grenseverdiene overskrides. I områder med boligformål, der beregningene har vist at støybelastningene utendørs overskrider grenseverdiene i retningslinjene, skal minimum ett soverom i leiligheten legges mot stille side.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Returneres til
Selvaag Eiendomsmegling AS
Postboks 524 Økern
0512 Oslo

Overføring av hjemmel til andel i borettslag

Etter borettslagsloven kap. 6

Fødselsnr./Org.nr. 971 155 477
Ref.nr.

Opplysningene i feltene **1-5** registreres i grunnboken

Rett kopi bekreftes

1. Opplysninger om borettslaget

Borettslagets navn og adresse	Organisasjonsnr.
Løren Torg Borettslag, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo	992 627 867

2. Andelen

Andelens betegnelse i grunnboken

Organisasjonsnummer	Andelsn	Ideell andel
992 627 867	47	1/1

Doknr: 200938 Tinglyst: 02.12.2008
STATENS KARTVERK BORETT

Hva brukes andelen til?
☒ **B** Bolig ☐ **F** Fritidsbolig ☐ **N** Næring

Type bolig
☐ **FB** Frittliggende enebolig ☐ **RK** Rekkeshus/ kjede ☐ **TB** Tomannsbolig ☒ **BL** Blokkleilighet ☐ **A** Annet

3. Kjøpesum

Faktisk innbetalt kjøpesum i kr
672 000,-

☒ Andelen ble utlyst for salg på det frie marked

Omsetningstype
☒ Fritt salg ☐ Gave (helt eller delvis) ☐ Tvangsauksjon ☐ Uskifte ☐ Skifteoppgjør ☐ Annet

4. Overdras fra

Fødsels-/Organisasjonsnummer	Navn	Ideell andel
988 578 ~~000~~ 886	Løren Pluss KS	1/1

5. Overdras til

Fødsels-/Organisasjonsnummer	Navn	Ideell andel
211048 [redacted]	Liv S. Kirkevold	1/2
120646 [redacted]	Knut Olav Kirkevold	1/2

6. Særskilte avtaler

Andelen er tilknyttet Plusskonseptet med de rettigheter og forpliktelser som følger av dette i henhold til den til enhver tid gjeldende serviceavtale mellom borettslaget Løren Torg og Selvaag Pluss Service AS. Den som til enhver tid er eier av andelen har rett og plikt til å svare forholdsmessig andel serviceavgift som del av felleskostnadene i serviceavtalens løpetid. Retten/plikten følger andelen ved videresalg.

Dato	Utsteders underskrift
23/11-08	

GA-4003 (Godkj. 11.06) Elektronisk utgave

7. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Undertegnede erklærer herved at andelen(e) kan overdras på de vilkår som er angitt i dette dokument.

Dato	Sted
23/11-08	Oslo

Overdrager(ne)s underskrift(er)	Gjenta med blokkbokstaver
Stig Janson JMH	For Løren Pluss KS ihht. vedlagt firmaattest Stig Janson Jan-Martin Holmen

Fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3:

Som overdragers ektefelle eller registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen.

Dato	**Ektefellens/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Hege R. Skåland		Hege Rørvik Skåland Eiendomsmegler MNEF
Adresse	Postnr.	Poststed
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	Postnr.	Poststed

GA-4003 Elektronisk utgave

Side 2 av 2

Oslo 05.03.2026

Til eier av leilighet 47:

Stine Quinnies Haakenstad

Godkjennelse av ombygging i leilighet 47

Styret har vurdert søknaden deres om å sette opp en lettvegg i leilighet 47 som indikert med rødt på vedlagte planskisse og godkjenner denne.

Rein Tollevik

Styreleder Løren Torg Borettslag

Planskisse


Bod
Balkong
Sov
Bad
Entre
Stue
Kjøkke
Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.
Eiendomsfoto AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Grønland 53
3045 DRAMMEN

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

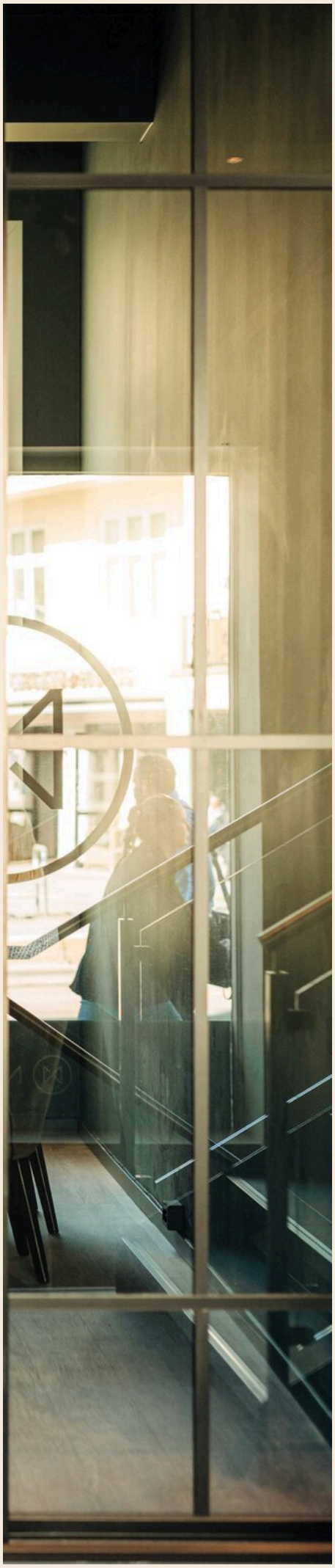
Kopi til:
Løren Pluss KS og Selvaag Eiendom AS -

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 44A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864