PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

LØRENVEIEN 53 B

Vedlegg

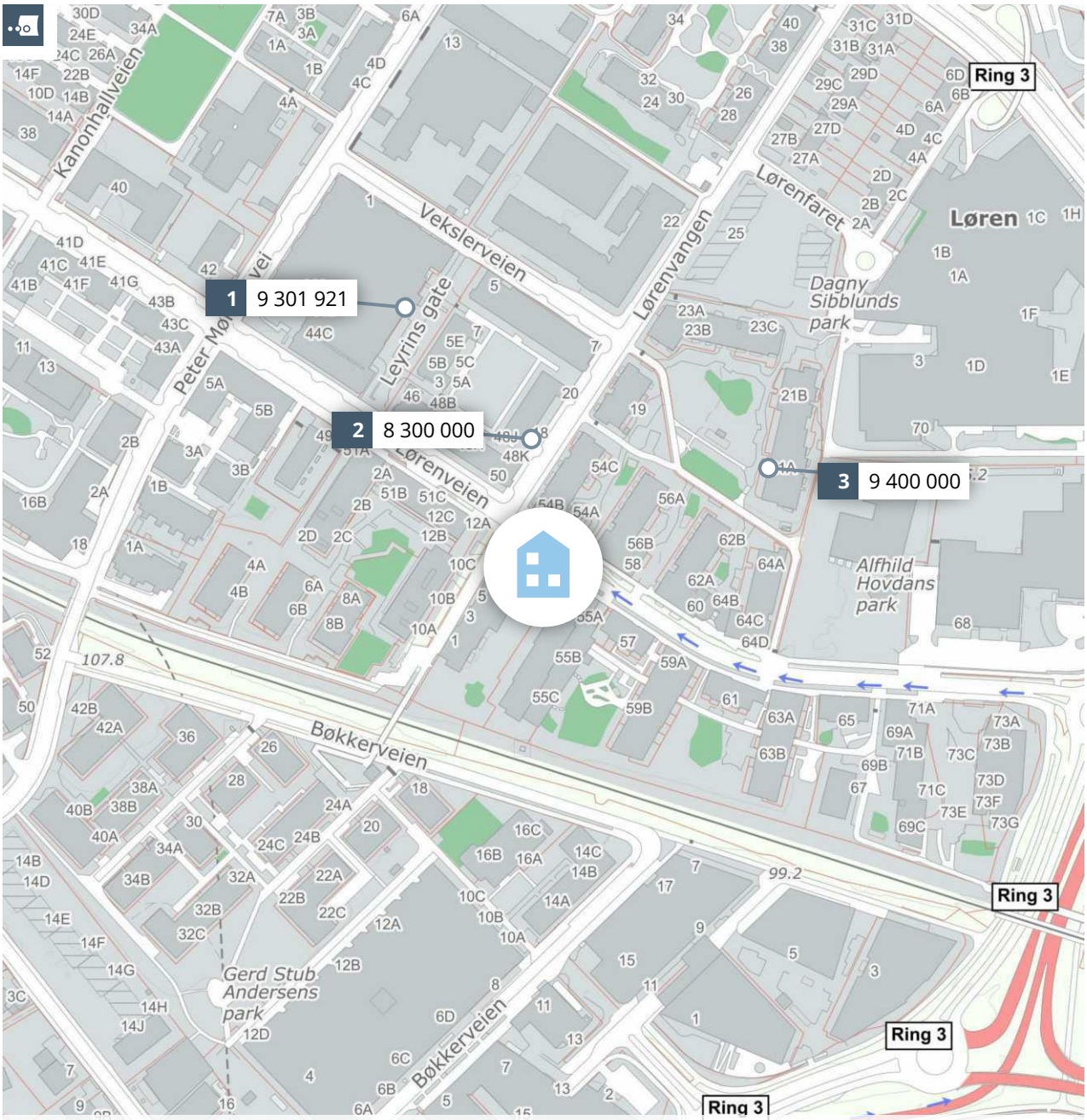
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

LØRENVEIEN 53 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 27.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenveien 53 B, 0585 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 124 BNR 268 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

8 990 000

46 623	9 036 623	102 689
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 190
Formue	51 382
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Leyrins gate 2 95 m² 2008 5. etg 3 sov	04.06.2026	8 700 000	**9 250 000**	51 921	9 301 921	**97 915**
2 Lørenvangen 18 85 m² 2012 3. etg 3 sov	19.06.2026	7 800 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**97 647**
3 Lørenvangen 21 A 88 m² 2020 7. etg 3 sov	08.06.2026	9 490 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**106 818**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Lørenveien 53 B!

Særdeles lekker og moderne 3-roms hjørneleilighet med hybeldel beliggende på populære Løren. Leiligheten ligger luftig til i byggets 6. etasje med enkel heisadkomst.

Innvendig byr leiligheten gjennomgående god standard med 3-stavs eikeparkett, og glatte malte overflater i moderne farger. Leiligheten har en optimal planløsning med praktisk entré, åpen stue-/kjøkken løsning, tidløst baderom, to romslige soverom og solrik balkong, samt 1-roms hybeldel.

Merk deg:
- Solrik sørvestvendt balkong på ca 6 kvm
- Generøs takhøyde på ca. 2,70 meter
- En svært god planløsning med hybeldel på ca. 17 kvm
- Det er mulighet til å leie ut hybelen skattefritt
- Garasjeplass med mulighet for å etablere elbil lader
- Moderne bygg fra 2017 med balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Heis i bygget

Ta kontakt med megler Henrik Sjuve på tlf. 92225144 for å avtale visning.

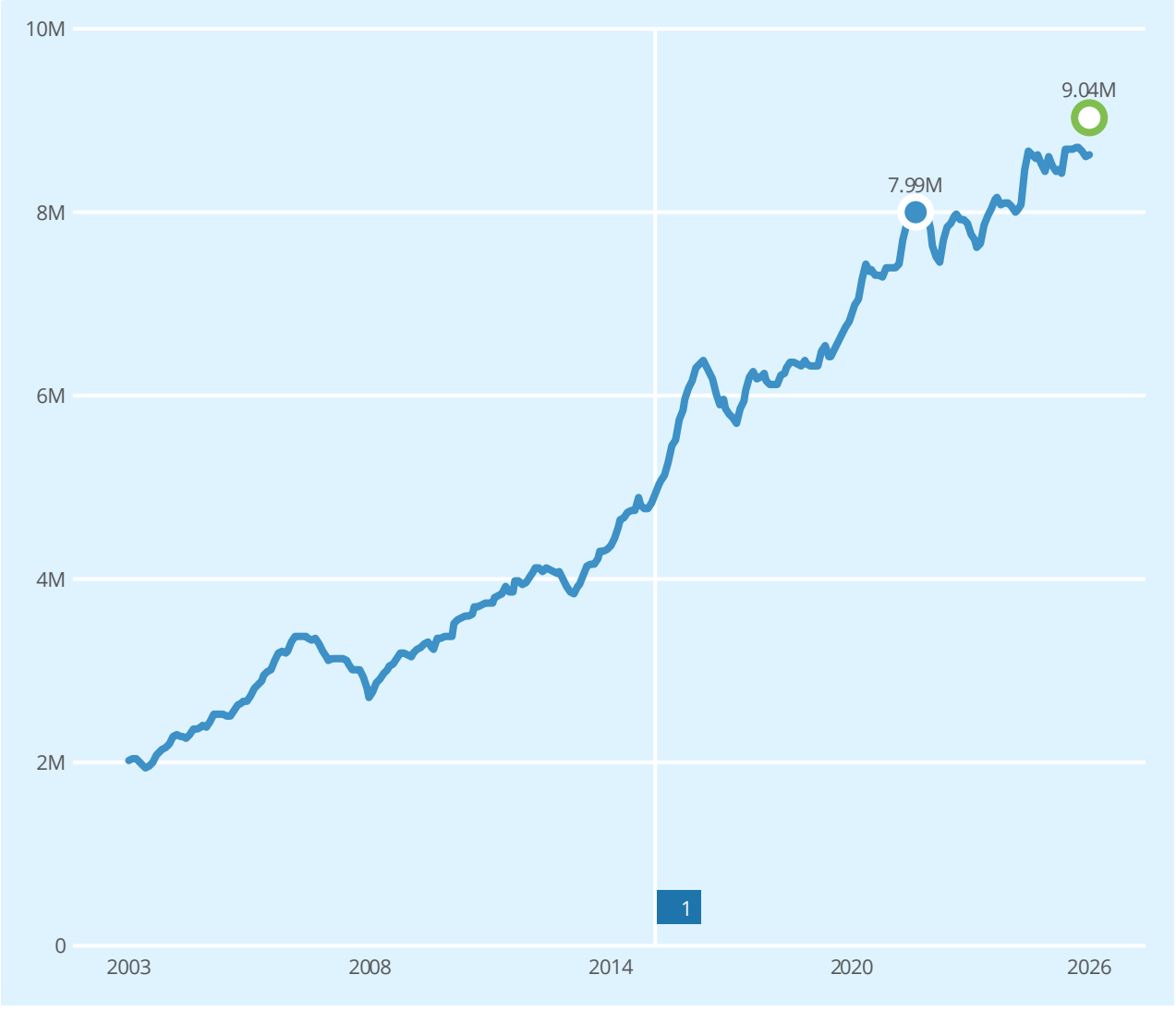
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.03.2022	02.05.2022	20.05.2022	8 150 000	7 990 000	0	7 990 000

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

28
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 920 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

7 078 000 Salgspris i snitt
7 061 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

110 681 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 190 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

102 689 Lørenveien 53 B Totalpris 9 036 623

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lørenveien 53B, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 268
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3329 **Referansenummer:** YL1770

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater, normal god standard på innredninger og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Sørvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,4 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av aluminium med håndløper av tre. Glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,22 m.

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og prefabrikkerte elementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,70 m og gang til: 2,23 m. I hybel til: 2,70 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Hybel: Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassvegg. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

Hybel, atue/kjøkken: Intra kjøkkeninnredning med gøatte fronter. Syålbeslag med vask- og skylkekum. Kokeplate. Integrert stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

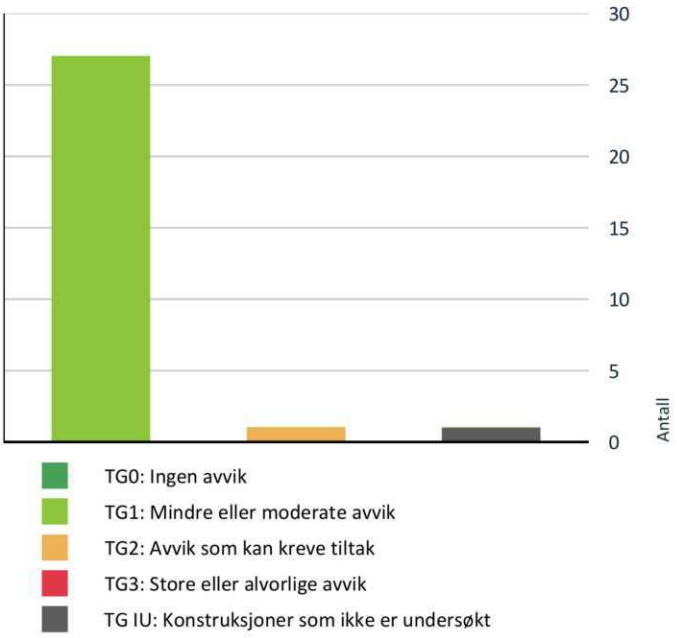
Andelsleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Hybel: Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. etasje > Hybel: Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2016.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert 2016. Balkongskyvedør med 3-lags energiglass, produsert 2016.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,4 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av aluminium med håndløper av tre. Glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,22 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og prefabrikkerte elementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,70 m og gang til: 2,23 m. I hybel til: 2,70 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Innfelt downlights. Vegger med fliser.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 50 mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassvegg. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 50 mm.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med glassvegg og svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HYBEL: BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

6. ETASJE > HYBEL: STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Intra kjøkkeninnredning med gøatte fronter. Syålbeslag med vask- og skylkekum. Kokeplate. Integrert stekeovn.

6. ETASJE > HYBEL: STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2017. Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

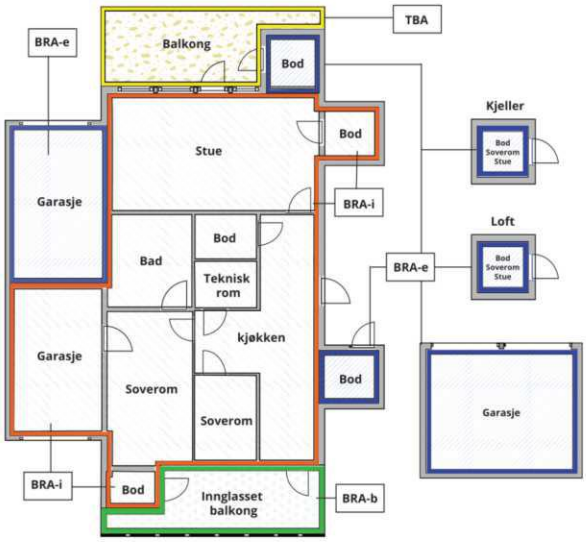
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	88			88	6
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**6**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, hybel: bad, hybel: stue/kjøkken 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør/vindu mot balkong medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon(bod i stue/kjøkken område).

Hubeldel utgjør ca. 17 m² av arealet.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:
- Bod: 5,18 m² BRA-e
- P-plass i felles anlegg

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Runar Matias Åkerlund	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	268		0	407.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lørenveien 53B, 0585 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Lørenveien 53B, org.nr. 927480425

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0601/BORETTSLAGET LØRENVEIEN 53 B	927480425	H0601	Usbl, telefon 22 98 38 00	Åkerlund Runar Matias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
18	51 382	*31.12.2025*	48 788	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93191371			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



88,44 m² internt bruksareal (*BRA-i*)

(Hybeldel utgjør 17,46 m²)

6,46 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
6	Q326081530	1 : 100	Lørenveien 53 B

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	08.08.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly

Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260116
Addresse	Lørenveien 53 B		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Selgers navn	Runar Matias Åkerlund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selges med hybeldel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasjesameiet har fikses opp i garasjen i 2025. Lagt nytt gulv og malet stolper med mere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette kan hentes fra garasjesameiet om aktuelt

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Runar Matias Åkerlund*

Initialer selger:
R Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Lørenveien 53 B		**Vår ref.:**	1870/18	**Fødselsdato eier:**	20.10.1993
Lørenveien 53 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0585 OSLO		**Eiere:**	Runar Matias Åkerlund		
Organisasjonsnr:	927 480 425	**Andelsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 715**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	372
	Felleskostnader	2 716
	Renter felleslån	209
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd + 1 hybel	418

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 623	Gjeld siste årsoppg.:	48 788
Klient ajourf. lån:	293 231,50	Klient gj. s. årsoppg.:	306 846

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160157914, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 03.08.2026: 293 232

Andel av saldo: 46 624

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

Flytende rente, kvartalsvise terminer

Ingen IN-ordning på dette lånet, men lånet behandles som et IN-lån uten avtale om individuell nedbetaling av gjelden.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mattias Mattsson
Adresse:	Lørenveien 53 B
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 47277999
E-post:	mattias.mattsson81@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	48 788	Andre inntekter:	1 204
Annen formue:	51 382	Utgifter:	3 242		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	8 500 000
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	124/268

Boligopplysninger:

Borettslaget Lørenveien 53 B	**Vår ref.:**	1870/18	**Fødselsdato eier:**	20.10.1993
Lørenveien 53 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	**Eiere:**	Runar Matias Åkerlund		

Organisasjonsnr: 927 480 425

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 93191371.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2022	Første innflytting:	01.01.2022	SSBnr:	H0601
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms + hybel		

Fasiliteter:

Borettslaget er en del av Sameiet Lørenveien 53 (orgnr. 919040025). Borettslaget eier også en ideel andel av parkeringseiendommen Gnr 424 og Bnr 7.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader øker med 20 % fra og med 01.03.2023. Akonto innbetaling øker med 20 % fra og med 01.03.2023

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kraver følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Borettslaget Lørenveien 53 B

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00

Sinsen skole

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Lørenveien 53 B

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Sinsen skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Lørenveien 53 B det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nøkkelbrikke

5.2 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nøkkelbrikke

Når kan vi få brikke til ytterdør? Kan vi få timeline for det?

Styrets innstilling: Når beboerne tok over styrearbeidet etter utbygger (LOE AS), så hadde ikke LOE oversikt over hvem og hvor mange nøkkelbrikker som var i omløp.

Det er ønskelig å bevege seg bort fra nøkkelbrikker av sikkerhetsmessige årsaker til fordel for en digital løsning for god internstyring.

Styret er i dialog med Unloc som leverer et nøkkelløst system for inngangsdøren vår.

Dette er en tjeneste som garasjesameiet og Sameiet Brødfabrikken har installert og er fornøyd.

Vi har i lengre tid forsøkt å komme i kontakt med underleverandøren som installerer Unloc, men grunnet kapasitetsutfordringer hos dem har det blitt dratt ut i tid.

Håper å ha det klart før årsmøtet.

5.2 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie

Borettslaget Lørenveien 53 B har en ideell andel i Brødfabrikken driftssameie og garasje, og har dermed stemmerett i deres årlige årsmøte.

Det foreligger ingen saksliste til deres årsmøte ved utarbeidelse av denne innkallingen.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å stemme på eventuelle saker på vegne av beboerne i Borettslaget Lørenveien 53 B.

Hvis "Garasjen" planlegger å gjennomføre større utbedringer eller andre saker som krever at beboerne tar stilling til dette, etter styrets vurdering, vil styret i Borettslaget innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle dette på forhånd.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å stemme på saker i årsmøte til Brødfabrikken driftssameie og garasje.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mattias Mattsson, Valgt fra 09.05.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Fredrik Tidemann, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos, Valgt fra 09.05.2025, Valgt for 2 år

Varamedlem, Roger Yaojie Han, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Fredrik Tidemann, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Roger Yaojie Han, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**190 721**	**-77 086**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	617 460	267 808
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	306 846	0
B. Årets endring disponible midler	**924 307**	**267 808**
C. Disponible midler	**1 115 028**	**190 721**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 199 722	848 644
Kortsiktig gjeld	-84 694	-657 923
C. Disponible midler	**1 115 028**	**190 721**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 246 153	1 193 712	1 299 114	1 039 101
Sum leieinntekt		**1 246 153**	**1 193 712**	**1 299 114**	**1 039 101**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	891 883	180 901	0	0
Sum annen inntekt		**891 883**	**180 901**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 138 036**	**1 374 613**	**1 299 114**	**1 039 101**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	8 460	10 575	10 757
Styrehonorar	3	70 000	60 000	75 000	75 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	941 002	608 395	852 431	388 328
Kommunale avgifter/renovasjon		116 421	162 908	0	114 908
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	37 926	705	49 700	69 960
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 537	0	5 000	13 980
Reparasjon og vedlikehold	8	70 798	50 000	65 000	44 613
Revisjonshonorar		6 253	5 601	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		77 472	74 564	77 500	81 000
Andre honorar	9	22 250	9 946	5 705	5 000
TV/bredbånd		153 650	141 078	145 000	180 446
Eiendomsskatt		0	-975	0	0
Andre kostnader	10	8 821	13 430	2 000	5 500
Sum kostnad		**1 527 999**	**1 134 113**	**1 294 411**	**996 292**
Driftsresultat		**610 037**	**240 500**	**4 703**	**42 809**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 816	27 308	0	0
Rentekostnad		20 392	0	0	15 271
Netto finansposter		**-7 423**	**-27 308**	**0**	**15 271**
Årsresultat		**617 460**	**267 808**	**4 703**	**27 538**
Overført til/fra annen egenkapital		617 460	267 808	0	0
SUM OVERFØRINGER		**617 460**	**267 808**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	31 571 970	31 571 970
Bygninger	4	143 827 862	143 827 862
Garasjer	4	4 650 753	4 650 753
Sum anleggsmidler		**180 050 585**	**180 050 585**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		77 925	8 263
Kundefordringer		0	18 282
Andre kortsiktige fordringer		175 097	28 184
Forskuddsbetalte kostnader		69 200	59 127
Avsetting tap		0	94 791
Innestående konsernkonto og bank		877 501	639 996
Sum omløpsmidler		**1 199 722**	**848 644**
SUM EIENDELER		**181 250 307**	**180 899 229**

Balanse 2025 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 123 766	8 506 306
Sum opptjent egenkapital		**9 123 766**	**8 506 306**
Sum egenkapital	**11**	**9 258 766**	**8 641 306**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	306 846	0
Borettsinnskudd		171 600 000	171 600 000
Sum langsiktig gjeld		**171 906 846**	**171 600 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 495	1 508
Leverandørgjeld		33 752	29 504
Påløpne renter		87	0
A konto til avregning		0	216 048
Annen kortsiktig gjeld		41 361	410 863
Sum kortsiktig gjeld		**84 694**	**657 923**
Sum gjeld		**171 991 541**	**172 257 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 250 307**	**180 899 229**
Pantstillelser	13	171 906 846	171 600 000

Sted:_____ Dato:_____

Mattias Mattsson Styreleder	Fredrik Tidemann Styremedlem	Ørjan Yggeseth Kjos Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kostnad til varme, og eier betaler kun for eget forbruk.Avregning gjøres månedlig til andelseiere fra 01.04.2026, og akonto har opphørt fra samme dato.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 074 048	1 074 048
3616 Leietillegg varmtvann	3 402	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	139 365	119 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	11 547	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	17 791	0
Sum	**1 246 153**	**1 193 712**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	891 883	180 901
Sum	**891 883**	**180 901**

Konto 3990 er inntekt fra kapitalinnkalling, avregning mellom laget og Lille Oslo Eiendom (LOE) og Brødfabrikken.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	60 000
Sum	**79 870**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplasser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 827 862	4 650 753	31 571 970
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 827 862	4 650 753	31 571 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	143 827 862	4 650 753	31 571 970
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 27 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 124, b.nr 268 i Oslo kommune. Eiertomt på 407,8 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polisenr. 91008725.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	830 440	533 600
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	3 623
6360 Annet renhold	34 421	0
6361 Fast renhold	70 134	66 660
6364 Matteleie	3 543	4 512
6392 Containerleie/tømming	2 464	0
Sum	**941 002**	**608 395**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	726	705
6450 Leie parkering	37 200	0
Sum	**37 926**	**705**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 114	0
6552 Driftsmateriell	423	0
Sum	**13 537**	**0**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6611 Vedlikehold heiser	47 392	35 300
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 406	14 700
Sum	**70 798**	**50 000**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 250	9 946
Sum	**22 250**	**9 946**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 000	1 401
7770 Betalingskostnader	1 390	9 651
7773 Omkostninger innkreving	2 983	2 378
7790 Andre kostnader	545	0
7792 Øredifferanse	-97	0
Sum	**8 821**	**13 430**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 506 306	617 460	9 123 766
Sum opptjent egenkapital	**8 506 306**	**617 460**	**9 123 766**
Sum egenkapital	**8 641 306**	**617 460**	**9 258 766**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Betongdekke garasje
Lånenummer:	**15160157914**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	410 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	19 303
Opptak i perioden:	326 149
Lånesaldo 31.12:	**306 846**
Saldo 5 år frem i tid:	153 895

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160157914	1	48 974	48 974
	2	48 789	97 578
	1	46 531	46 531
	1	43 599	43 599
	1	17 747	17 747
	1	15 303	15 303
	3	12 372	37 116

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	306 846
Innskuddskapital	171 600 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**171 906 846**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**180 050 585**

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 171.600.000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lørenveien 53 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lørenveien 53 B

Styreleder	Mattias Mattsson (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Fredrik Tidemann (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Ørjan Yggeseth Kjos (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lørenveien 53 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lørenveien 53 B som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: CCUD1-M3VEH-GX99B-BC2IN-OLVPU-225R0

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CCUD1-M3VEH-GX99B-BC2IN-OLVPU-225R0

Penneo Dokumentnøkkel: CCUD1-M3VEH-GX99B-BC2IN-OLVPU-225R0

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-17 15:24:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CCUD1-M3VEH-GX99B-BC2IN-OLVPU-225R0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Lørenveien 53 B

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mattias Mattsson
Styremedlem, Fredrik Tidemann
Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos
Varamedlem, Roger Yaojie Han

Styret i Borettslaget Lørenveien 53 B består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Lørenveien 53 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Lørenveien 53 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 927480425

Borettslaget Lørenveien 53 B består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Lørenveien 53 B er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93191371.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Lørenveien 53 B har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Norsk Brannvern har gjennomført brannvernkontroll
- Velux Commercial Bramo AS har kontrollert røykluke
- KONE AS har periodiske kontroller av heisen
- Holde fellesarealer fri for avfall og søppel
- Innkjøp av kost og spade for å holde inngangsparti snø- og isfri

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2025 avholdt fem fysiske styremøter. Utover styremøtene har oppgaver som har dukket opp blitt diskutert via skriftlig kommunikasjon og avklaringer per telefon der det har vært hensiktsmessig.

Oppsummering av hovedoppgaver fra 2025:

- Overgang fra EcoGuard fra Istad som ny leverandør for vann- og varmeavlesning.
- Planlegging for utførelse av rehabiliteringsprosjekt av gulvdekket i felles garasjeanlegg, og
- Koordinering med USBL ifm utbetaling av overskudd til beboerne etter endt prosjekt
- Planlegging og oppfølging med Norsk brannvern ifm sin årlige brannvernkontroll
- Oppfølging av KONE AS ifm periodiske kontroll og utbedring av avvik løpende
- Budsjetteringsfase for borettslaget og deltakelse i Garasjesameiet sin budsjetteringsmøte
- Reforhandlet renhold- og matteservice avtale (stordriftsfordel sammen med Brødfabrikken)
- Ryddet opp i postkasseskilting og sørget for en uniform presentasjon
- Løpende oppgaver som naturlig faller innunder styrets arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 16.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lørenveien 53 B torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Sinsen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Maria Rantala

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 75.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nøkkelbrikke

Når beboerne tok over styrearbeidet etter utbygger (LOE AS), så hadde ikke LOE oversikt over hvem og hvor mange nøkkelbrikker som var i omløp.

Det er ønskelig å bevege seg bort fra nøkkelbrikker av sikkerhetsmessige årsaker til fordel for en digital løsning for god internstyring.

Styret er i dialog med Unloc som leverer et nøkkelløst system for inngangsdøren vår.

Dette er en tjeneste som garasjesameiet og Sameiet Brødfabrikken har installert og er fornøyd.

Vi har i lengre tid forsøkt å komme i kontakt med underleverandøren som installerer Unloc, men grunnet kapasitetsutfordringer hos dem har det blitt dratt ut i tid.

Håper å ha det klart før årsmøtet.

Vedtak:
Sak tas til orientering.

5.2 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie

Borettslaget Lørenveien 53 B har en ideell andel i Brødfabrikken driftssameie og garasje, og har dermed stemmerett i deres årlige årsmøte.

Det foreligger ingen saksliste til deres årsmøte ved utarbeidelse av denne innkallingen.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å stemme på eventuelle saker på vegne av beboerne i Borettslaget Lørenveien 53 B.

Hvis "Garasjen" planlegger å gjennomføre større utbedringer eller andre saker som krever at beboerne tar stilling til dette, etter styrets vurdering, vil styret i Borettslaget innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle dette på forhånd.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme på saker i årsmøte til Brødfabrikken driftssameie og garasje.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Fredrik Tidemann, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Tidemann for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Roger Yaojie Han, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Vedtak:

Ingen valgt.

Nytt styret består av:

Styreleder, Mattias Mattsson (2025 - 2027)
Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos (2025 - 2027)
Styremedlem, Fredrik Tidemann (2026 - 2028)

Protokoll for Borettslaget Lørenveien 53 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Maria Rantala (sign.)	17.04.2026

VEDTEKTER

for Borettslaget Lørenveien 53 B org. nr. 927 480 425

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.06.2021, sist endret den 08.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Lørenveien 53 B er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

(3) 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.

(4) I tillegg kan boligbyggelag eller annen yrkesutøver, som skal stå for erverv av borettslagets boliger, herunder stifteren av borettslaget, eie andeler i borettslaget, jf borettslagsloven § 2-12.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) 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.

3. Parkering

Borettslaget eier [10] parkeringsplasser i Brødfabrikken Garasjesameie, som er tildelt de andelseiere som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass. Borettslaget fører register over andelseiere med rett til parkeringsplass, og slik parkleringsplass vil følge andelen ved kjøp og salg. For andelseiere som har parkeringsplass er det fastsatt egne vedtekter for parkeringen i Brødfabrikken Garasjesameie. Det er regler om disponering av HC-plass, betaling av felleskostnader samt betaling av strømkostnader for el-bil lading.

Parkeringsplassen kan ved melding til styret overdras til annen andelseier i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) 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.

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, 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. Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(4) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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.

6-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen bygger på at 60 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 40 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel. Kostnader til bredbånd ol. fordeles også med like deler på hver andel. Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

(4) A konto fjernvarme betales av den enkelte andel og avregnes etter forbruket. Det som ikke kan fordeles fra individuelle målere, fordeles etter brøken.

Kostnadene fra felles energisentral for fjernvarme fordeles først etter eget regnskap fra Sameiet Brødfabrikken, og fordeles deretter ut i henhold til § 21 i vedtektene til Sameiet Lille Brødfabrikken .

7-2 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) 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.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) 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.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

(3) 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 ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) 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.

10-2 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.

10-3 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.

12. Sameiet Lille Brødfabrikken

Sameiet Lille Brødfabrikk er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen

gnr. 124, bnr.268 i Oslo kommune. Sameiet består av 27 boligseksjoner som eies av Borettslaget Lørenveien 53 B og1 næringsseksjon.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

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

14-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lørenveien 53B Borettslag - org. nr. 927 480 425
Vedtatt på styremøte 16.04.2024

Lørenveien 53B borettslag skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

1. HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.
Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke og postkasse.

2. INDRE ORDEN

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse.
Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.1 RO

- Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen - herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- Det skal være ro mellom kl. 22.00 – 08.00 søndag-torsdag og kl. 23.00-08.00 fredag-lørdag.
- Spesielt støyende aktiviteter som musikkøving og arbeider som banking, boring og snekring og annen tilsvarende støygenererende aktivitet tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 21.00 på hverdager. Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00. På søndag- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.
- Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.
- Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.
- Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.2 RYDDIGHET OG RENHOLD

- Renhold av fellesarealer foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.
- Den enkelte har selv ansvar for renhold av egen enhet, samt inngangsdør inkl. karmer.
- Sykler, barnevogn, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke hensettes i trappeoppganger, korridorer, brannsluser eller kjellerganger. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål. Egne boder eller fellesrom beregnet for lagring, dersom slike finnes, skal benyttes for oppbevaring av gjenstander som nevnt over. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i fellesområde inkl. brannsluse vil bli fjernet uten varsel og for seksjonseiers regning.
- Renhold utenfor din egen dør(barnevogn, sykkel, innflytt m.m). Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig ved behov.

2.3 TILRETTELEGGING / ENDRINGER

- En eier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av eierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.
- Ved oppussing skal arbeider utføres på måte som ikke setter annens eiendom i fare under utførelse av arbeidene eller etter ferdigstillelse.
- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Arbeider som omfattes av offentlige lover og regler skal utføres iht til disse.

2.4 BRUK AV ILD OG VARME

- Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- Ved bruk av åpen ild i den enkelte leilighet skal det utvises aktsomhet slik at fare for brann og

derigjennom skade på liv eller eiendom ikke oppstår.
- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller i andre fellesarealer.
- Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i boder i fellesområdene.

2.5 UTLÅN OG UTLEIE
Borettslaget følger «burettslagslova» ved utlån og utleie av boliger.

Søknad
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. Søknad om utleie av hele boligen må på forhånd sendes forretningsfører. Forretningsfører tar det så videre med styret. Du som andelseier må da betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette.
Søknad om utlån av hele boligen utover 30 dager må også på forhånd sendes forretningsfører.

Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor borettslaget for at husordensreglene og borettslagets vedtekter overholdes av beboerne.

3. YTRE ORDEN
Det skal sikres et helhetlig utrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer og øvrige deler av fasade.

3.1 FASADE
- Bygget skal ha en ensartet fasade. I dette ligger bl.a. krav til fargevalg på rekkverk på balkong, vindusrammer og fasade. Det er ikke tillat å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
- Før bestilling/ montering markiser og annet ved/på fasade bes beboere ta kontakt med styret.
- Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler eller annet på eller ved fasade.
- Alle utelys skal ha konstant lysstyrke (ikke blinkende).

3.2. TØRKING OG LUFTING
- Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
- Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten. Lufting av sengeklær og annet er tillatt fra vinduer, ikke over rekkverk på balkong eller terrasser.

3.3. AVFALL
- Avfall skal kastes i felles søppelsjakter som finnes på området.
- Avfall sorteres som henholdsvis ”restavfall” og ”papp/papir” som kastes i respektive nedkast. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.
- Beboere henstilles til å benytte seg av Løren miljøstasjon.
- Det skal ikke lagres avfall på balkonger, terrasser eller utenfor inngangsdøren.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer fra sine dyr fra fellesområder.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende på eiendommens fellesarealer.
- Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene.

3.4 KJELLER
- Borettslagets parkeringsplasser og kjeller med tilhørende boder er tilknyttet Brødfabrikken Garasjesameie. Garasjesameiet Brødfabrikken omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 424, bnr. 7 i Oslo kommune.
- Fellesareal i kjeller skal ikke brukes til lagring. Unntak er rom eller areal som er regulert for felles lagring.

3.5 POSTKASSESKILT / NAVN PÅ RINGETABLÅ
For å ha et pent, ryddig og enhetlig inngangsparti bestilles postkasseskilt og navn på ringetablå ved å sende en epost til styret, Brl.Lorenveien53B@mittusbl.no, med opplysninger om navn, adresse, andelsnr.

4. BALKONGER
- Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier.
- Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også i første etasje.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Det presiseres at det ikke tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill.
- Ved grilling skal man ta hensyn til naboer.
- Grilling skal alltid foregå under oppsyn og godt skjermet fra brennbart materiale. Påse at egnet slukkeutstyr er tilgjengelig ved bruk av grill.
- Det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.03.
- Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.
- Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

5. DYR
Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold.
Hensyn skal utvises ved dyrehold på lik linje som hva som forventes i enhver annen situasjon ellers for at Lørenveien 53B skal være et godt sted for alle å bo, både to- og firbente.

- Dyrehold skal ikke være til fare og/eller ulempe for øvrige beboere. Dyr som ikke er tillatt iht til norsk lovgivning er ikke tillat holdt i borettslaget. Det samme gjelder for dyr som av ulike grunner ikke er egnet for hold i leilighet.
- Eier av husdyr forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt beboers eiendom.
- Mating av hund og katt og andre husdyr skal skje innendørs.
- Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler, rotter og mus.

For øvrig vises til skilter for fellesområder utendørs, samt offentlige lover og reguleringer vedr. dyrehold.

6. HMS
- Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr. Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av dette utstyret. Styret påser jevnlige kontroller av brannslokningsutstyr.
- Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøy kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert den enkelte for utrykning.
- Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei.
- Ytterdørene og alle dører i kjeller skal til enhver tid holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plasseringen og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.

- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet.

7. VEDLIKEHOLD

- Den enkelte eier skal holde boenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller ulempe for andre eiere. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- Tekniske installasjoner som el-anlegg, røropplegg, ventilasjon, fellesantenneanlegg og andre installasjoner i den enkelte enhet skal brukes slik de er ment brukt og vedlikeholdes så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.
- Ved bytte av filter(anbefales 1-2 ganger om året) til ventilasjonsanlegget bes beboere ta kontakt med styret for mer info.
- Endringer i boenhet skal følge gjeldende forskriftskrav.
- Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.
- Det skal uten opphold gis adgang til boenheten for styret eller den styret engasjerer for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
- Dersom eier eller annen i dennes sted som råder over boenheten ikke kan nåes, kan styret eller den styret engasjerer ta seg inn i boenheten ved mistanke om forhold som vil kunne påføre andre boenheter eller fellesarealer skader eller utsette øvrige beboere for fare.

8. ØKONOMISK ANSVAR

- Den enkelte eier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.
- Dersom avfall og/eller ekskrementer fra dyr ikke håndteres iht til bestemmelsene i ordensreglementet kan styret pålegge eier å dekke kostnadene ved opprydding via innleid firma og/eller vaktmester. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug, utstedes det søppelfaktura til andelseier.
- Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, unnlatelse av vedlikeholdsansvar, mangel på aktsomhet eller annet som påfører andre eiere/beboeres- eller borettslagets eiendom skade.
- Ved bortleie svarer eier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende andel, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

9.DIVERSE

- Ved inn- og utflytting og bruk av inngangsdør bes vedkommende lese instruksjonen som finnes oppsatt i informasjonstavle ved entreen.
- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuelle klage overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de dette måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfelle.
- Styret er ikke part i personkonflikter.
- Borettslagets vedtekter og husordensregler skal du ha fått utlevert av megler. Vi forutsetter at du følger de reglene som gjelder. I tillegg skal du ha mottatt årsberetningen og protokollen fra den siste generalforsamlingen fra borettslaget og årsmøtet fra sameiet. I årsberetningen finner du mye nyttig informasjon om borettslaget. Hvis du eventuelt ikke har fått disse papirene, ber vi deg kontakte megler for å få dem. Alle plikter å sette seg inn i disse.

10. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Forslag om endring av reglene sendes til styret og vil bli behandlet i styremøte.

Boligopplysninger:

Brødfabrikken Driftssameie og Garasje
Lørenveien 55 A
0585 OSLO

Vår ref.: 2713/44
Type: Tingsrettslig sameie
Eiere: Runar Matias Åkerlund

Fødselsdato eier: 20.10.1993

Organisasjonsnr: 919 305 835
Seksjonsnr:

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **475**

Felleskostnader:	Felleskostnader	475

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eivind Schackt
Adresse: Bygdøynesveien 26
Postnr/-sted: 0286 OSLO
Telefon: Mob.: 45373282
E-post: schackt@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 427/7
Bygningstype: Garasje
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1485858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.08.2024	Første innflytting:	12.08.2024
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Næring

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Brødfabrikken Driftssameie og Garasje	**Vår ref.:**	2713/44	**Fødselsdato eier:**	20.10.1993
Lørenveien 55 A	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
0585 OSLO	**Eiere:**	Runar Matias Åkerlund		

Organisasjonsnr: 919 305 835

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Til seksjonseierne i Brødfabrikken Driftssameie og Garasje - 2026

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19.05.2026 etter årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken kl. 18:00, i Sinsen kirke.



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken det kommende året. Videre skal det stemmes over saker som kan få innvirkning på felleskostnadene for den enkelte beboer og garasjeplasseier.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For andelseiere har også eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?
Det kan avgis kun én stemme pr. andelseier.
Andelseieren har rett til å møte ved
fullmektig.

En eventuell fullmakts blankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Brødfabrikken Driftssameie og Garasje avholdes i Sinsen kirke tirsdag 19.mai 2026

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Godkjenning av de stemmeberettigede
   c) Valg av referent og en andelseier som protokollvitne
   d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
   Den fremlagte årsrapporten fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
   Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr.253.601 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelsen til styremedlemmer foreslås til kr. 100.000. Ekstern styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 80.000. Samlet honorar framkommer av budsjett 2026.

   Forslag til vedtak:
   Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2025/2026 forslås satt til kr 100.000

5. **BYTTE AV REVISOR**
   Sameiet har byttet forretningsfører til usbl som samarbeider med revisjonsfirmaet KPMG. Styret har innhentet et tilbud fra KPMG med en årlig kostand for revisjon på kr 10.966, det kan tilkomme et tillegg for oppstart første året på kr 2.742. Total kostnad kr 13.078. Sameiets nåværende revisor BDO fakturerte kr 13.588 for revisjon av regnskapet i 2025. Styret anbefaler bytte av revisor til KPMG.

   Forslag til vedtak:
   KPMG velges som ny revisor

6. **TILLEGG VEDTEKTER – MC/SMÅPLASSER**
   Sameiet har etablert 8 MC plasser (småplasser) på sameiets fellesareal som kan leies av beboere i sameiet Brødfabrikken og Lørenveien 53. Denne utleien er ikke regulert i sameiets vedtekter så det foreslås å gjøre et tillegg. Leieprisen skal settes på et nivå som både dekker løpende drift, og nødvendig vedlikehold av plassene. Følgende bestemmelse foreslås som tillegg til vedtektene:

   3-5 Utleie av MC plasser

   Sameiet disponerer 8 MC-små plasser som utgjør en del av sameiets fellesareal. Plassene kan leies ut til beboere i Sameiet Brødfabrikken og Lørenveien 53. Styret fastsetter nærmere regler og vilkår for utleie, herunder leiepris, tildeling og oppsigelse. Leieinntektene skal benyttes til å dekkes

sameiets løpende drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til plassene.

Forslag til vedtak:
Følgende tillegg tas inn i vedtektene som et nytt punkt 3-5

«3-5 Utleie av MC plasser

Sameiet disponerer 8 MC-små plasser som utgjør en del av sameiets fellesareal. Plassene kan leies ut til beboere i Sameiet Brødfabrikken og Lørenveien 53. Styret fastsetter nærmere regler og vilkår for utleie, herunder leiepris, tildeling og oppsigelse. Leieinntektene skal benyttes til å dekkes sameiets løpende drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til plassene».

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det er utfordrende å finne tillitsvalgte i sameier, men sameiets valgkomite har jobbet godt og lagt frem en innstilling. Sameiet har er god kontinuitet i styret, men seksjonseiere oppfordres alltid å stille som kandidater til styret hvor det er ønskelig med kandidater fra ulike oppganger/boligselskap.

Valgkomiteens innstilling 2026:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
E) Valg av 2 representanter til valgkomiteen

Forslag til kandidater for neste periode følger under og styreleder velges særskilt. Ved gjenvalg av ekstern styreleder økes det faste årlige honoraret fra kr 80.000 til kr 90.000.

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Per Ingar Hofaker Kaarud	Styremedlem	På valg – gjenvelges for 2 år
Jørgen Nygaard	Styremedlem	På valg – gjenvelges for 1 år
Ørjan Kjos	Varamedlem	Ny kandidat og styremedlem i Lørenveien 53 – velges for 1 år
Trine Skarvang	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 1 år
Sissel Wiik	Valgkomite	På valg – gjenvelges for 1 år
Gullborg Kristin Støldal	Valgkomite	På valg – gjenvelges for 1 år

Oslo, 11. mai 2026
Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Schackt	Ekstern
Styremedlem	Per Ingar Kaarud	Lørenvangen 5
Styremedlem	Jørgen Nygaard	Lørenvangen1
Varamedlem	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Varamedlem	Kornelia Roppen	Lørenveien 55B

Valgkomiteen

Gullborg Støldal	Lørenveien 55C
Sissel Wiik	Lørenvangen 1

Generelle opplysninger om Brødfabrikken Driftssameie og Garasje
Brødfabrikken Driftssameie og Garasje er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund som et tingsrettslig sameie med organisasjonsnummer 919 305 835. Sameiet ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Lørenveien 55, og Gårds- og bruksnummer 424/7.

Brødfabrikken Garasjesameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel og årsregnskap for 2025 er utført av Solibo AS, og sameiets revisor er BDO AS. Fra 1. mars 2026 byttet sameiet forretningsfører til usbl. Det er lagt frem et forslag til vedtak om bytte av revisor til KPMG som samarbeider med usbl. Sameiets representant hos usbl er Kristin Gade.

Bonabo
Bonabo er usbl sin portal som både er tilgjengelig online og via app. Her finnes praktisk informasjon fra usbl og om sameiet. Kommunikasjon med styret skal foregå gjennom Bonabo hvor dere kan sende meldinger eller epost på garasje@brodfabrikken.no.

Det er viktig at **informasjon om leietakere ved utleie (navn, epost og mobilnummer)** meldes inn til sameiet som gjøres av **alle eiere direkte i Bonabo**. Dette følger av våre vedtekter og er nødvendig for at styret skal ha oversikt over hvem som disponerer sameiets p-plasser, samt sikre at alle beboere mottar viktig informasjon og nødvendig kommunikasjon.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenummer SP1485858.12.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ved bruk av sameiets forsikring skal styret alltid varsles på forhånd. Skaden meldes i nettportalen til IF. Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Alle beboere er pliktige å lese igjennom sameiets forsikringsvilkår. Forsikringen ligger tilgjengelig på Bonabo under Kommunikasjon og Temaer.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Helse, miljø og sikkerhet - HMS
Styret i Brødfabrikken Drifssameie og Garasje har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og installasjoner, og brannsikring. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført årlig.

- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS/sprinkleranlegg med lyd-/klokketest.
- Kontrollrunder i bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen gjennomføres av styret og vaktmester.
- Vaktmester utfører ukentlige kontroller av tekniske rom og installasjoner hvor styret mottar rapporter ukentlig rapporter inkl. eventuelle avvik som følges opp..
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr i garasjen, felles tekniske rom i garasjen og bodganger er gjennomført av Brannservice AS.

Det oppdages stadig gjenstander i bodgangene og på garasjeplassene som ikke er tillatt iht.. brannforskrifter, vedtekter og husordensregler. Vi påminner alle at de ikke skal hensette private eiendeler som vil bli fjernt.

Unlock-appen
Digital nøkkel (OBOS-nøkkelen) er montert på 6 dører i garasjen og 5 i Sameiet Brødfabrikken. Dette er et app-basert system som bruker Unlock-appen. Bruk av appen ved åpning av dører avlaster systemet med albueåpnerne. Beboere kan henvende seg til styret for tilgang.

Garasjeport
Dagens system for å åpne porten er via 4G-nettet. Det tidligere 2G-nettet ble erstattet i 2025. Styret har inngått avtale med Parqio som er en app for åpning av garasjeporten, denne løsningen er igjen koblet opp Unlock. For de som har fjern-kontroller, vil disse fortsatt fungere. For oppringt tilgang kan beboere henvende til styret.

Vi har per nå følgende systemer for åpning av garasjeporten

a) Ringe opp garasjeporten.
b) Fjernkontroll for åpning
c) Unlock-appen

Snøsmelteanlegget
Sameiet har snøsmelte-anlegg i nedkjøringen til garasjen. Det er absolutt nødvendig å ha varmen på om vinteren for å forhindre at biler sklir inn i garasjeporten. Snøsmelte-anlegget er en større månedlig kostnad avhengig av værforhold og strømprisen.

Lørenveien 53
Lørenveien 53 ble tidligere eiet av Lille Oslo Eiendom under betegnelsen Sameiet Lille Brødfabrikk. Lille Oslo Eiendom solgte seg ut og Sameiet Lørenveien 53 ble opprettet med to seksjoner, Baker Hansen og Borettslaget Lørenveien 53B.

Borettslagets 27 andelsleiligheter sammen med én næringsdel, Baker Hansen, utgjør Sameiet Lørenveien 53. Borettslaget eier parkeringsplasser i Garasjesameiet Brødfabrikken, som er tildelt de andelseierne som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass.

Informasjonskanaler
Styret drifter og oppdaterer portalen til usbl som heter Bonabo, den er tilgjengelig både online og via app. Her foregår all digital kommunikasjon med andelseiere og leietakere, og all relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig via denne plattformen. Styret kan nås både gjennom meldinger i Bonabo og

på sameiets epost garasje@brodfabrikken.no.

Styrets epost og Bonabo portalen benyttes som hovedverktøy for publisering av dokumenter, meldinger og annen informasjon fra styret. Det er seksjonseiers ansvar å holde Bonabo portalen oppdatert med riktig epost og mobilnummer. Vi oppfordrer alle til å logge seg inn i Bonabo slik at dere kan motta og sende meldinger til styret.

I tillegg har beboerne en uformell Facebook-gruppe – «Sameiet Brødfabrikken» – som brukes til intern koordinering og praktisk informasjon mellom beboerne.

Sameiebrøk
Sameiet er delt inn i andeler, som fordeler seg som følgende:

- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/2585 andeler (49,3%)
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53, andel 187/2585 (7,2%)
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken, andel 1124/2585 (43,5%)

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Renovasjonsavgiften økte med 6% i 2026.
Vann- og avløpsavgiften økte 23,5% i 2026. Kommunen har varslet +20% pr år de neste årene.

STYRETS ARBEID

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har siste året avholdt 8 styremøter. Det har i tillegg vært frekvent kommunikasjon mellom styrets medlemmer pr telefon, epost, og meldinger i Slack (meldingsapp). Styret har i løpet 2025/2026 av gjennomført og behandlet mange saker av betydning for driften i sameiet, under redegjøres de viktigste.

Generell drift
Driften av Brødfabrikken Driftssameie og Garasje, Sameiet Brødfabrikken, og Sameiet /Borettslaget Lørenveien 53 er sammenknyttet da mesteparten av felles infrastruktur og tekniske rom ligger i garasjen/underetasjen som er seksjoner tilhørende Brødfabrikken Driftssameie og Garasje. Mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Driftssameie og Garasje som blir fakturert for kostnadene.

De største kostnadene er fjernvarme, vann- og avløpsavgifter, strømforbruk på felles strømmåler, og service- og kontrollavtaler med Assemblin. Kostnadene skal dekkes av alle 3 sameier hvor både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet/Borettslaget Lørenveien 53 mottar månedlige a-konto fakturaer fra Brødfabrikken Driftssameie og Garasje som avregnes årlig.

Regnskap 2025
Det er lagt mye tid det siste året for å få oversikt på sameiets balanser, avregning av fjernvarme og vann/avløp mellom selskapene, riktig fordeling av strømkostnader, og avdelings-regnskapet. Etter gjennomgang av alle områder måtte det gjøres flere justeringer som har påvirket regnskapet 2025. Bytte av forretningsfører fra OBOS til Solibo, samt fra Ista til Ecoguard for målerservice tilknyttet vann/avløp og fjernvarme i 2024 har bidratt til en uoversiktlig situasjon.

Sameiet hadde flere gamle balanser fra både 2023 og 2024 som inngående balanser i 2025. Det gjaldt i første omgang fjernvarme som ikke var regulert mot a-konto innbetalinger og avregnet. Det ble gjort en sammenstilling av varmeregnskapet for 2023, 2024 og første halvår 2025 basert på tilgjengelig informasjon for å få oversikt. Alle balanser er gjennomgått og kostnadsført/inntektsført i de sameiene kostandene hørte hjemme. Dette inkluderer balanserte kostnader for vedlikeholdsprosjektet.

Avregning av fjernvarme var ikke korrekt gjennomført. Etter flere møter og gjennomganger

med Ecoguard ble det satt opp en løsning hvor Ecoguard rapporterer et fast oppsett hver mnd. avstemt mot mottatte fakturaer fra Hafslund og kommunen. En av de viktigste konsekvensene er at fjernvarme for garasjen og fellesarealer nå er riktig fordelt, og varmetap/umålt forbruk bokføres som en felleskostnad, og fordeles ikke ut på alle beboere som en prosentandel av deres forbruk. Årlig avregning av vann/løp fra kommunen fordeles ut på sameiene iht. andel faktisk forbruk.

Alle sameier har kun en fellesmålet for strøm. Det ble oppdaget i regnskapet for 2024 og 2025 at det ikke var det bokført noen kostnader el-bil ladning i garasjen, den totale strømkostnaden ble kun fordelt iht. brøk mellom boligsameiene. Som eksempel, i 2024 hadde garasjen bokførte ladeinntekter på kr 214.296, men ingen bokførte strømkostnader for lading, det var heller bokført kostander for øvrig strømforbruk i garasjen. Det samme var tilfelle for fjernvarme til oppvarming og snøsmelte-anlegget tilknytter garasjen. Dette er rettet for 2025 hvor garasjen får sin rettmessige andel. For el-bil lading og strømforbruk se eget punkt under.

Basert på ovenstående ble avdeligsregnskapet gjennomgått og korrigert, og skal vise en rettmessig fordeling i 2025. Budsjettet for 2026 er basert på samme prinsipper. Det er ikke endret på fastsatte fordelingsnøkler som vil revideres til neste årsmøte.

Sameiets regnskap for 2025 med noter og revisjonsberettelse er vedlagt innkallingen.

Totale driftsinntekter for 2025 på kr 8.150.229 kan dessverre ikke sammenlignes med budsjett for 2025 da felles-kostnader inkluderer viderefakturering av kostnader for vedlikeholdsprosjektet-betongrehabiliteringen.

For totale driftskostnader på kr 7.973.348 er situasjonen noe av den samme hvor vedlikeholds-kostnader inkluderer kostander for vedlikeholdsprosjektet som ikke var budsjettert.

Styrehonorar er høyere mot budsjett da ekstern styreleder er honorert iht. inngått avtale som ikke var inkludert i budsjettet samt et 36 timer i tillegg for ekstraarbeider.

Energi/fyring er over budsjett grunnet korrigert fordeling av strøm- og fjernvarmekostander. Regnskapet inkluderer også strømkostnader på kr 29.180 for desember 2024 som ikke var bokført i fjorårets regnskap. Vaktmesterkostnader avviker da kostnadene var for lavt budsjettert.

Viderefakturerte inntekter for vedlikeholdsprosjektet i 2025 sammenlignet med bokførte kostnader i 2025 bidro positivt med kr. 462.466. Årsaken til dette er tidligere bokførte kostnader tilknyttet vedlikeholdsprosjektet som ble bokført i 2023 og 2024, og prosjektet hadde er positivt avvik mot budsjett.

Årets resultat er på kr 253.601. Justert for inntekter/kostnader tilknyttet vedlikeholdsprosjektet i 2025 ville resultatet vist et underskudd på kr -208.865.

Avdelingsregnskap med noter er vedlagt innkallingen.

Som informert under Generell Drift ovenfor håndterer garasjesameiet mange fellesavtaler for alle sameier. Styret ba Solibo å ta frem en egen rapport som viser avdelingsregnskapet i Brødfabrikken Driftssameie og Garasje.

Som det fremgår fordeles inntekter kostnader ulikt mellom de forskjellige sameiene basert på faktisk forbruk og fastsatt brøk. Avdelingsregnskapet inkluderer også fordelingen av inntekter (viderefakturering) og kostnader for vedlikeholdsprosjektet.

For garasjeplasseiere (dvs. driften av parkeringsanlegget) inngår inntekter/kostnader som ikke berører andre sameier. Installasjon av nye ladebokser fremgår under note 1 (Ladeboks), ladeinntekter under
note 2 (Elbillading), utleieinntekter for småplasser under note 2 (Utleie parkerings-/garasjeplass), strømkostnader for lading under note 3 (elektrisitet E Lading), og kostnader for installasjon av

ladebokser under note 4 (Vedlikehold elektro).

Resultat pr sameie er kr 107.457 for garasjeplasseiere, kr 232.284 for Brødfabrikken boligsameie, og kr -86.140 for Lørenveien 53, total kr 253.601 som overensstemmer med årsregnskapet. For garasjeplasseiere inkluderer avdelingsregnskapet kr 169.829 i krediteringer av bokførte kostnader fra 2024 tilknyttet vedlikeholdsprosjektet. Resultatene er bokført mot sameiets egenkapital hvor respektive andel av egenkapitalen er vesentlig nærmere eierandel iht. brøk sammenlignet med inngående egenkapital i 2025.

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 er satt opp med de forutsetningen som var kjent ved budsjettilfellet. Budsjettet fremgår i kolonnen til høyre i regnskapet for 2025. Dette inkluderer en økning av felleskostnaden til kr 475 pr p-plass/måned, og kostnaden for leie av små/MC plasser er satt til kr 350 pr plass/måned for alle plasser. Når budsjettet ble fastsatt var det kun 4 småplasser som var utleid og inkludert i budsjettet.

Bakgrunnen for den større høyningen av felleskostnaden i 2026 var primært manglende kostnader for el-bil lading og oppvarming. Som nevnt under regnskapet 2025 har ikke vært inkludert i avdelings-regsregnskapet for garasjeplasseiere og er nå hensyntatt for å dekke de faktiske kostnadene tilknyttet driften av parkeringsanlegget. Utover dette er det tatt høyde for den generelle pris- og lønnsveksten i 2026.

Budsjettet som framgår av regnskapet 2025 er totalt for sameiet hvor det lagt opp til et mindre overskudd på kr 14.342. Under følger en oppdeling av budsjettet per sameie/avdeling og de største inntekt- og kostnadspostene.

Budsjett 2026 - Brødfabrikken Driftssameie og Garasje

Avdeling	Garasjeplass eiere	Brødfabrikken	Lørenveien 53	Sum
Driftsinntekter:				
Felleskostnader	575 400	1 196 504	122 491	1 894 395
Elbillading	150 000			150 000
Fjernvarme og kommunale avgifter		2 009 195	535 767	2 544 962
Sum dritsinntekter:	**725 400**	**3 205 699**	**658 258**	**4 589 357**
Driftskostnader:				
Styrehonorar	88 712	78 267	13 021	180 000
Strøm	17 960	150 960	31 080	200 000
Strøm elbillading	150 000			150 000
Fjernvarme	90 204	920 966	288 856	1 300 027
Kommunale avgifter		1 088 229	246 910	1 335 139
Vedlikehold	186 705	296 259	57 036	540 000
Vaktmester	34 857	548 665	1 447	584 969
Øvrige kostnader	142 620	122 353	19 907	284 880
Sum driftskostnader	**711 058**	**3 205 699**	**658 258**	**4 575 015**
Resultat	**14 342**	**-**	**-**	**14 342**

Som det fremgår av oversikten faktureres Sameiet Brødfarikken og Lørenveien 53 hele sin andel av budsjetterte kostander på a-konto basis, overskuddet gjelder garasjeplasseiere. Avregning av faktiske kostnader i 2026 mot a-konto for Brødfabrikken og Lørenveien 53 gjøres pr 31.12.2026.

Sameiet har valgt Norgespris både for strøm og fjernvarme fra 1. oktober 2025 som har medført

gode besparinger, spesielt i 2026. For første kvartal har Norgespris bidrag for fjernvarme vært kr 457.184, og for strøm kr 75.761. Norgespris vil i første omgang gjelde ut 2026, det er usikkert hva som vil være situasjonen fra 2027.

Likviditeten i sameiet er noe lav og utgjorde kr 703.855 ved utgangen av 2025. Med utgangspunkt i garasjedriften er den veldig god, men sameiet forvalter totalt ca. 4,6MNOK i året inkl. Brødfabrikken og Lørenveien 53 hvor likviditeten burde vært noe høyere i perioder. Styret skal jobbe med saken.

Vedlikeholdsprosjektet

Vedlikeholdsprosjektet med betongrehabilitering i garasjen var et stort og omfattende prosjekt. PX Solution bistod sameiet som prosjektleder, og utførende entreprenør var Minor AS.

Prosjektet ble gjennomført som planlagt i mai/juni 2025, og sluttbefaring ble gjennomført 17. juni. Det var noen mindre avvik som ble rettet i etterkant av sluttbefaring inkl. nye lokk til dekket som ble byttet i løpet av høsten da de som først ble montert ikke var kraftige nok. Som en del av prosjektet ble inngangsdøren fra garasjen til 55C i lille del ble byttet, og det ble gjennomført injisering i bod området til Lørenvangen pga. vanninntrenging. Installasjon av sykkelvask ble også installert i sluttfasen av prosjektet.

Dekket som er lagt i garasjen er polyurea som er like slitesterkt som øvrige type belegg. Fordelen med polyurea er at belegget er mer elastisk sammenlignet med epoxy, polyretan og acryl som gjør det mindre utsatt for sprekkdannelser ved bevegelser i betongen. Belegget har noe ruglete overflate som gjør det sklisikkert, men skitt setter seg litt lettere fast. Det ble også gjennomført avretning av dekket i store del slik at vannet skulle fordeles bedre. Ved små plassene 1-4 blir det fremdeles en oppsamling av vann som vil utbedres ved å montere en opphøyning.

Prosjektet hadde et totalt budsjett på kr 6.600.000 som inkluderte tidligere arbeide, undersøkelser, rapporter, forberedelser, og ekstraarbeider i forbindelse med ekstraordinært årsmøte. Under følger en sammenstilling av prosjektet inkl. en spesifikasjon av posten ekstrakostnader.

Avregning Vedlikeholdsprosjekt

Faktiske kostnader	Kostnader	Budsjett	Overskudd
Kostander Minor/PX Solutions	4 230 149		
Ekstrakostander *)	813 116		
Sum	5 043 264	6 600 000	1 556 735
Sykkelvask	234 210		-234 210
Total	**5 277 474**	**6 600 000**	**1 322 525**

Budsjett/Innkalling kapital	Bolig	P-plasser	Total
BF	2 869 787	2 854 468	5 724 255
LV53	477 447	365 106	842 553
Baker Hansen		33 191	33 191
Total	3 347 234	3 252 765	6 600 000

Tilgode fordelt	Bolig	P-plasser	Sykkelvask	Total
BF	676 894	673 280	-200 802	1 149 372
LV53	112 615	86 117	-33 408	165 325
Baker Hansen		7 829		7 829
Total	789 509	767 227	-234 210	1 322 525

***) Ekstrakostnader:**	
OBOS Prosjekt vedlikeholdsplan og betongrapport	188 086
Prosjektering PX Solutions	197 000
Jurisk bistand og anbudsvurdering Deloitte	79 165
Tilleggsrapporter/vurderinger prosjektgjennomføring	141 520
Vurdering kostnadsfordelinger Solibo og OBOS	36 856
Strøm	25 800
Bistand vaktmester	29 778
Ny dør 55C	47 141
Alternativ parkering	59 470
Øvrig	8 300
Sum	**813 116**

Som det framgår gikk prosjektet med et overskudd på kr 1.556.735 mot budsjett, med justering for installasjon sykkelvask ble overskuddet kr 1.332.525.

Innkalling av kapital var totalt kr 6.600.000 fordelt på p-plasser og bolig eiere i Brødfabrikken og Lørenveien 53. Baker Hansen inngår i sameiet Lørenveien 53, men innbetalte separat. Alle seksjonseiere i Brødfabrikken fikk muligheten til å innbetale sin andel for prosjektet kontant, eller finansiere innbetalingen gjennom et felles IN-lån i boligsameiet, ca. halvparten valgte en finansieringsløsning.

Tilgodebeløpet i prosjektet ble overført fra garasjesameiet til boligselskapene og Baker Hansen med totalt kr 1.322.525. Lørenveien 53 besluttet selv hvordan beløpet skulle håndteres ovenfor sine andelseiere.

For p-plasser tilknyttet eiere i Brødfabrikken besluttet styret å tilbakebetale overskuddet på totalt kr 673.280 som tilsvarte kr 7.829 pr p-plass. Dette ble gjennomført i desember 2025 hvor de med IN-lån fikk redusert sitt lån, og de som hadde innbetalt kontant fikk en tilbakebetaling. Pga. rot med utbetalingen fra Solibo var det flere som ikke fikk betaling før i januar 2026.

Beslutning om håndtering av tilgodebeløp for bolig i Brødfabrikken ligger til behandling i årsmøtet for Sameiet Brødfabrikken.

Elbil-ladebokser

Sameiet har tidligere installert en gammel type Schneider ladebokser som har gått ut av produksjon. Det ble avtalt å installere nye type ladeboksene fra Schneider (EVlink Pro AC), men disse boksene viste seg å bli veldig dyre. Det ble avtalt med Assemlin å installere en ny type Defa ladere (Defa Power) med fast ladekabel som både er driftssikker, og fullt kompatibel systemet til Wattif.

Våre ladebokser har en levetid på 7-10 år. Noen ladebokser har allerede røket, slik at det har blitt installert ny boks. Garasjeplasseiere med ladebokser må forberede seg på å måtte skifte ut sin ladeboks i de nærmeste årene hvor kostnaden må dekkes av garasjeplasseieren.

Infrastrukturen til ladeanlegget er fullt, og det finnes ikke lenger plass til nye ladere i de 4 fordelingsskapene som er utplassert i store del. Styret har gjennomført en befaring med Assemblin og venter på tilbud for installasjon av et nytt fordelerskap. Kommunikasjons-utstyret ligger også åpnet opp på fordelerskapene som vil bli montert i fastmonterte skap.

Sameiet har i dag en hybrid løsning hvor de som ønsker å etablere en lader må betale for installasjon av boksen og eventuell pendel, men i tillegg kommer kabelføring til nærmeste fordelerskap som kan være veldig kostbart hvis det kreves lang kabelføring. Videre har ikke ladeanlegget lastbalansering mellom ladere, kun av strøm som skal gå til bolig, og det som skal gå til lading. Dette medfører at ladekapasiteten kan bli redusert.

Vanlig ladekapasitet i et ladeanlegg vil være 11 kWt, men hos oss kan det bli en del lavere ned mot 3-4kWt. I et normalt ladeanlegg er det lagt opp felles infrastruktur til alle plasser slik at det betales samme pris for installasjon av en lader. Videre vil det være en lastbalansering mellom ladere slik at ladekapasitet alltid optimaliseres.

Da det må gjøres en oppgradering av nåværende løsning har styret gjennomført en befaring med Wattif og deres installatør TLS for å få et tilbud på installasjon av ny infrastruktur. Dette vil være en kostbar installasjon, men Wattif kan tilby en leie/leasing løsning av anlegget som løper over 10 år. Vi venter på tilbudet fra Wattif, og vil gjøre en sammenstilling med tilbudet fra Assemblin som presenteres for alle p-plass eiere. Ved eventuell installasjon av ny infrastruktur vil dette besluttes av årsmøtet.

Sameiet har i dag 79 ladere installert hvorav 77 er aktive. I løpet av 2026 vil det utføres en årskontroll av ladeanlegget som ikke er gjennomført tidligere.

Avregning el-billading

Som tidligere informert har det vært utfordringer med avregning og fakturering av lading etter overgangen fra Mer til Ecoguard, og deretter Current gjennom Assemblin. Det ble inngått en driftsavtale med Wattif i januar 2025, og fra mars 2025 var deres løsning i drift. Avregning og fakturering av lading gjennom Wattif har fungert vesentlig bedre, og styret har nå full oversikt med egen tilgang til Wattif portalen med oversikt av alle ladere.

Under følger en sammenstilling av laderegnskapet for 2025. For kvartal 1 var det ikke mulig å få oversikt på alle ladeinntekter og strømkostnader, men basert på det som ble funnet er det gjort en korrigering av inntekter iht. innbetalinger som er mottatt, og korrigering en strømkostnader basert på estimert forbruk som fremgår av oversikten under. Øvrige ladeinntekter og strøm/nettleie er basert på faktiske inntekter/kostander fra portalen til Wattif fra de overtok driftsansvaret.

Laderegnskap 2025

	Q1	Q2	Q3	Q4	**Sum 2025**
Intektekter:					
Ladeinntekter	8 098	23 729	43 253	41 759	**116 839**
Korrigert ladeinntekt	5 271				**5 271**
Sum inntekter:	**13 369**	**23 729**	**43 253**	**41 759**	**122 110**
Kostnader:					
Sum strøm/netteleie	7 511	19 579	33 316	36 758	97 165
Korrigert strømkostnad	26 595				26 595
Sum kostnader:	**34 106**	**19 579**	**33 316**	**36 758**	**123 760**
Over/underskudd	**-20 737**	**4 150**	**9 937**	**5 001**	**-1 650**
Akkumulert	-20 737	-16 588	-6 651	-1 650	

Laderegnskapet gikk med et lite underskudd i 2025 pga. det estimert underskuddet i første kvartal, øvrige kvartal var positive. For kvartal 1 2026 gikk laderegnskapet med et overskudd på kr 6.613.

Ladeprisen er for tilfellet 50 øre iht. Norgespris med et tillegg på kr 1 for å dekke nettleien. Ladeprisen vil bli justert av styret når nødvendig. Kostanden for å drifte avregning samt fakturering fra Wattif dekkes direkte av alle brukere gjennom den faste avgiften på kr 89/mnd.

For de som ikke bruker laderen kan den deaktiveres hos Wattif og det betales ikke fast avgift. For reaktivering av lader vil det tilkomme en engangsavgift.

Felles strømmåler
Sameiene Brødfabrikken, Brødfabrikken Driftssameie og Lørenveien 53 har kun en felles strømmåler som dekker forbruk i alle fellesarealer, uteområder, samt forbruk til el-bil lading. Dette er en strømmåler med et forbruk på over 260.000 kWt i året som i tillegg medfører høyere nettleie iht. egen tariff for
målere med forbruk på over 100.000 kWt. Fordeling av strøm mellom sameiene er basert på brøk fratrukket bruk av strøm til el-bil ladning. Det er ikke vanlig at sameier har felles måler, og medfører at hvert sameie ikke betaler strømforbruk iht. faktisk forbruk.

Styret vil gjøre en gjennomgang av strukturen og fordelinger for strøm for mulig installasjon av hovedmålere for hvert sameie. Det vil samtidig vurderes om hvert sameie kan has en egen AMS måler (Elvia måler), eller egne undermålere for avregning av forbruk.

Vann i garasjen
Sameiet har problemer med at det samler seg mye vann i garasjen. Med nytt dekke blir dette enda synligere da alt vann bli liggende på overflaten og ikke trekker ned i betongen som tidligere. Vannet kommer fra våte biler og biler med snø på tak og i hjulbuer. Dette problemet har veldig mange garasjeanlegg på grunn av at byggeforskriftene ikke krever avløp i garasjer. Vi påminner alle å fjerne snø fra bilene før det kjøres inn i garasjen. Vannet har blitt sugd 2 ganger i løpet av vinteren. Tidligere har varmen på ventilasjonssystemet vært satt opp for å bedre opptørking av vann, men dette kan være forholdsvis dyrt.

Vask av garasjen
Det ble gjennomført vask av garasjen i april, og dekket var veldig skittent som krevde 2 runder meg rengjøring. Årsaken er primært mye vann i garasjen som tørker opp og setter seg fast i dekket. Styret vil vurdere oftere fjerning vann fra kjærebanen kommende vinteren for å unngå mindre skitt.

Styret vil også takke p-plasseiere for å ha flyttet biler i tide. Det var kun et par biler igjen når arbeidet skulle starte som flyttet bilene når de ble kontaktet.

Styret erfarer at den informasjonen som sendes ut fra garasjesameiet ikke når ut til alle beboere. Styrene i Sameiet Brødfabrikken og Lørenveien 53 må sørge for å sende ut informasjonen de mottar fra garasjesameiet videre til sine beboere via sine egne kanaler.

Innkjøring til garasjen
Snøsmelteanlegget ved nedkjøringen har vært noe ustabilt i vinter så styret har hatt løpende ettersyn av styringen ved fysisk oppfølgning. Det er gjort mange manuelle justeringer av temperaturen for at det skulle fungere uten å stå på full styrke til enhver tid som er kostbart. Det ble avdekket at sensoren som sitter utenfor porten er slitt og vil byttes i løpet av sommeren.

Som tidligere informert er ganske smalt ved innkjøring til garasjen. Det ble lagt en skrå asfaltpølse på hver side slik at kantene ikke ble så skarpe. Kantene ble igjen skrapt bort av brøytebilene i vinter og det er lagt på ny asfalt som må gjøres årlig.

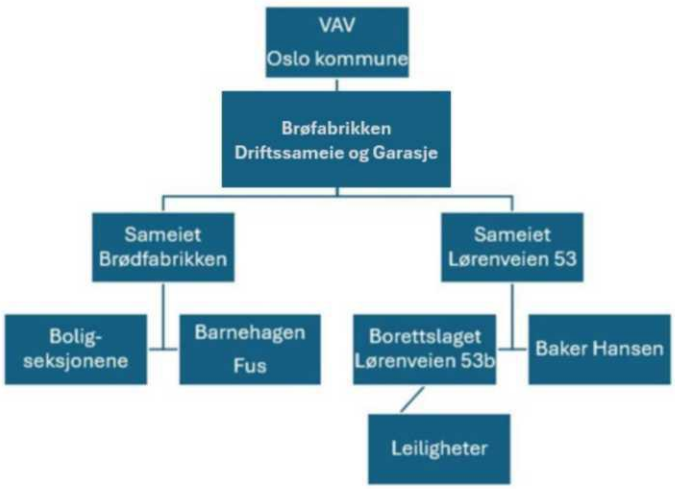
Dør- og adgangssystem
I løpet av 2025 har det igjen vært flere dører som har hatt behov for reparasjon. Den vanligste årsaken har vært feil på dørpumper, som har ført til at dørene ikke åpner som de skal. Dører med for lang åpningstid har også blitt justert. Dette er Certego sitt ansvarsområde hvor sameiet har en årlig serviceavtale. I tillegg har det vært enkelte feil knyttet til elektronikken i adgangssystemet og brikkelesere, disse feilene faller inn under ansvar til Assemblin.

Sameiet har fått et problem da det ikke lenger er mulig å programmere flere nye brikker til ytterdørene. Firmaet som leverte denne tjenesten, har mistet hele databasen for vårt sameie som ikke er mulig å gjenskape (løsningen er proprietær). Hele databasen kan bygges opp på nytt, men det betyr at alle gamle brikker ikke vil fungere, og nye brikker må deles ut. De gamle brikkene kan gjenbrukes. Styret
vil vurdere om dette er den anbefalte løsningen eller installere en ny adgangsløsning.

Styret minner om viktigheten av at alle bruker albueåpnerne ved inn- og utgang i garasjen. Dersom man bruker nøkkel, er det avgjørende at man ikke presser døren opp, da dette kan skade dørpumpen og føre til unødvendige reparasjoner.

Forlenging av Lørenveien miljøgate
Oppgradering av Lørenveien til miljøgate frem til Lørenvangen ble ferdig til sommeren 2024. Kommunen har sendt ut nytt nabovarsel om forlengning av miljøgaten fra Lørenvangen opp til Peter Møllers vei (Løren Torg). Sykkelbaner vil anlegges på begge sider av veien og alle gateparkeringer vil bli fjernet. Prosjektet er planlagt gjennomført i 2027. Anmerkninger til planen er innsendt av flere sameier i Gregers Kvartal.

Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)
Hele infrastrukturen til Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 går gjennom garasjesameiet hvor hoved inntaket til kommunen sitter i sprinkelsentralen sammen med inntaket for fjernvarmen (se struktur under). Inntaket har 3 kommunale målere som tidligere har vært manuelt avlest, disse er nå oppgradert og fjernavleses av vann- og avløpsetaten for avregning 1 gang i året. Kommunen fakturer sameiet et a-konto beløp hvert kvartal som er basert på forbruket i 2025, og de gjeldene prisene for vann/avløp.



Avregning Vann og varme - EcoGuard
Ecoguard gjør månedlige avregninger på faktisk forbruk av kaldtvann, varmtvann og varme som faktureres beboere separat hver måned. Prisen for vann/avløp er kr 82,74 pr m3 i 2026. For fjernvarme varierer prisen noe, men har ligget rundt 98 øre pr kWt inkl. Norgespris i første kvartal 2026.

En del av arbeidet som utføreres av Ecoguard inkluderer avregning av målere for oppvarming av felles arealer, dette gjelder målere i garasjen, Brødfabrikken og Lørenveien 53. Disse kostnadene belastes som felleskostnader i hvert sameie. Sammen med avregningen for boligenheter utgjør dette den totale avstemmingen av forbruk for fjernvarme. Det er alltid en residual mellom totalt målt/avregnet forbruk mot det som er fakturert fra fjernvarme-leverandøren Hafslund, dette utgjør varmetap ved sirkulasjon av fjernvarme, og noen ganger umålt forbruk. For 2025 utgjorde residualen 17,4% som er noe høyt. Styret vil følge opp med

Ecoguard og gjennomføre befaring av anlegget for å avklare om det noe som er umålt forbruk og ikke varmetap,

.

Ny forretningsfører - usbl

Det er beklagelig å bytte forretningsfører igjen som både er en belastning for alle andelseiere, og for styret. På den annen side var det nødvendig da samarbeidet med Solibo ikke fungerte, styret hadde heller ikke kontroll og oversikt på driften av sameiet. Dette er spesielt viktig for Brødfabrikken Driftssameie og Garasje som har et utvidet ansvar i forhold til Brødfabrikken boligsameie og Lørenveien 53.

Vår nye forretningsfører fra 1. mars 2026 er usbl. De er et solid selskap med omfattende erfaring som vil komme sameiet til gode. Vi har fått en fast forretningsfører (Kristin Gade) og regnskapsfører (Geir Nygård) som begge har lang erfaring, styreleder kjenner også begge fra tidligere. Overgangen er gjennomført, men det er fremdeles noen saker som må følges opp da en del informasjon fra Solibo har vært noe mangelfull. Usbl er også forretningsfører til både sameiet Lørenveien 53 og borettslaget Lørenveien 53 som er en fordel da vi har en del felles transaksjoner og avstemminger.

Med overgangen til usbl ble det noen endringer for dere som eiere med ny beboerportal (Bonabo), og felleskostnader blir nå fakturert hver måned, vi håper dette har fungert bra. Styrets epost er den samme som tidligere (garasje@brodfabrikken.no), dere kan også sende meldinger til styret gjennom Bonabo. Viktig informasjon for dere som p-plass eiere er allerede overført til Bonabo og finnes under Temaer.

Oppsigelstiden med Solbo var 6 måneder, og det er alltid en risiko at samarbeidet kan bli påvirket under oppsigelsestiden. Det har ikke vært tilfelle, både årsregnskapet for 2025 inkl. oppfølging av utestående saker har fungert.

Ny vaktmester - Boservice

Sameiet har tidligere hatt en avtale med Norsk Eiendomsforvaltning for vaktmestertjenester, i 2025 ble selskapet oppkjøpt av Skagen Eiendomsforvaltning. Avtalen omfattet både vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer. Utført tjenester begynte å bære preg av noen svakheter, og alle tillegg ble fakturert løpende. Styret tok kontakt med Boservice som er en del av usbl gruppen, de har også alle vaktmesteroppdrag i naboeiendommen Gregers Kvartal.

Styret innhentete tilbud Fra Boservice som var konkurransedyktig og det ble inngått en ny avtale med Boservice fra 1. september 2025. Avtalen inkluderer vaktmestertjenester, vintertjenester, ute- og grønt tjenester samt renhold av fellesarealer som utføres av Arctic Renhold AS. Erfaringen med Boservice er positiv, og vår faste vaktmester på plass responderer raskt.

Vedlikehold

Garasjesameiet har utført følgende vedlikehold utover det som er redegjort ovenfor:

- Støvsuging av bodganger
- Byttet deler til adgangskontroll/brikkelesere som sluttet å fungere
- Skiftet deler til dør automatikk og justert dører
- Opprydding av hensatte eiendeler
- Injisert av ytterliggere en betongvegg i bodområde til Lørenvangen pga. vanninntrenging

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Gjennomgå strukturen av fordelinger for strøm og mulig installasjon av hovedmålere for hvert sameie som vi bedre fordelingsgrunnlag av strømkostander.
- Skifte ut dør-automatikk hvor nødvendig som gjøres løpende
- Skifte ut brannslukningsapparater som skal byttes hvert 10. år

Øvrig

- Styret har byttet leverandør for ileggelse av kontrollavgift (p-bøter) fra Østlandske Parkering AS til Unipark AS på sameiets felles eiendom og i garasjen. Østlandske hadde en fast årsavgift for deres tjeneste, Unipark har ingen fast årsavgift eller kostnad ved oppmøte.

- Det ble ikke gjennomført dugnad i 2025, styret vil vurdere om det er nødvendig til høsten 2026.
- Styret har hatt møter og jevnlig kommunikasjon med Sameiet Lørenveien 53.

Vedlagt innkallingen er følgende dokumenter:

Signert årsregnskap 2025
Revisjonsberettelse for 2025
Avdelingsregnskap for 2025

Oslo, 11.05.2026

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Eivind Schackt /s/ Per Ingar Kaarud /s/ Jørgen Nygård

Årsregnskap 2025

for

Brødfabrikken Driftssameie og Garasje

Orgnr: 919 305 835

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**511 226**	**733 139**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	253 601	-221 913
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**253 601**	**-221 913**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**764 827**	**511 226**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 063 897	1 307 732
Kortsiktig gjeld	299 070	796 505
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**764 827**	**511 226**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	6 792 212	1 502 562	2 170 500	1 894 395
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	1 358 016	1 252 979	942 000	2 694 962
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 150 229**	**2 755 541**	**3 112 500**	**4 589 357**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	42 657	28 200	28 200	25 380
Styrehonorar	**5**	302 532	200 000	200 000	180 000
Forsikring		45 023	34 269	38 000	49 500
Forretningsførsel		39 683	42 125	60 000	41 500
Revisjon		9 188	2 528	14 000	13 600
Kommunale avgifter		1 039 649	1 040 928	1 032 000	1 335 139
Energi/fyring	**6**	569 250	298 726	425 000	1 650 027
Vedlikehold	**7**	5 594 960	1 144 113	570 000	540 000
Vaktmestertjenester		211 526	0	150 060	584 969
Renhold		8 250	0	50 000	40 000
Andre driftskostnader	**8**	110 631	217 343	296 200	114 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 973 348**	**3 008 231**	**2 863 460**	**4 575 015**
DRIFTSRESULTAT		**176 881**	**-252 690**	**249 040**	**14 342**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		76 720	31 156	0	0
Finanskostnader		0	379	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-76 720**	**-30 777**	**0**	**0**
Resultat		**253 601**	**-221 913**	**249 040**	**14 342**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	253 601	-221 913		
SUM DISPONERING		**253 601**	**-221 913**		

Signert 07-04-2026 06:19:40 UTC Oneflow ID 14092820 Side 2 / 7

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		299 780	249 161
Forskuddsbetalte kostnader		60 262	52 842
Andre kortsiktige fordringer		0	211 993
Bankinnskudd		703 855	793 736
SUM OMLØPSMIDLER		**1 063 897**	**1 307 732**
SUM EIENDELER		**1 063 897**	**1 307 732**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	764 828	511 226
SUM EGENKAPITAL		**764 828**	**511 226**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		87 571	111 549
Skyldig offentlige avgifter	**10**	44 649	0
Annen kortsiktig gjeld	**11**	166 850	321 885
Brenselsregnskap		0	363 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		**299 070**	**796 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 063 897**	**1 307 732**

Signert 07-04-2026 06:19:40 UTC Oneflow ID 14092820 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Signert 07-04-2026 06:19:40 UTC Oneflow ID 14092820 Side 4 / 7

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 034 243
Garasjer	378 250
Ladeboks	102 245
Betongrehabilitering	5 277 474
Sum innkrevde felleskostnader	**6 792 212**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	122 110
Kommunale avgifter	1 064 522
Utleie parkerings-/garasjeplass	45 755
Annen inntekt	125 629
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 358 016**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 42 657.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 302 532.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	255 402
Elektrisitet EL-lading	123 760
Fjernvarme	190 088
Sum energi/fyring	**569 250**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	88 371
Vedlikehold VVS	138 015
Vedlikehold elektro	321 952
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	605
Vedlikehold brannsikring	193 097
Vedlikehold parkering/garasje	10 429
Serviceavtale brannsikring	5 655
Dører og porter	21 830
Betongrehabilitering	4 815 008
Sum vedlikehold	**5 594 960**

Signert 07-04-2026 06:19:40 UTC Oneflow ID 14092820 Side 5 / 7

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 300
Driftsmaterialer	1 620
Programvare/lisenser	29 838
Infrastruktur elbil-lading	16 469
Juridisk bistand	1 700
Annen fremmed tjeneste	11 195
Kontorrekvisita	2 737
Telefon	3 570
Gaver	8 030
Servicekostnad	10 350
Styremøter	2 321
Generalforsamling/årsmøte	658
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	13 497
Annen kostnad	349
Sum andre driftskostnader	**110 631**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	511 226
Overført til/fra egenkapital	253 601
Opptjent egenkapital 31.12	**764 828**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	33 012
Skyldig arbeidsgiveravgift	11 637
Sum skyldige offentlige avgifter	**44 649**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	167 628
Utlegg	-778
Sum annen kortsiktig gjeld	**166 850**

Signert 07-04-2026 06:19:40 UTC Oneflow ID 14092820 Side 6 / 7

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE 919305835 Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 06:19:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jørgen Nygaard
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-3404531
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-10-19

Jørgen Nygaard
Styremedlem
mrjornyg@gmail.com
+4791550616

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.43.131

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 18:16:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Per Ingard Hofaker Kaarud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-806788
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1961-04-12

Per Ingard Hofaker Kaarud
Styremedlem
peringarkaarud@gmail.com
+4792691507

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.251

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 13:33:29 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Eivind Schackt
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3702996
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1964-04-13

Eivind Schackt
Styreleder
schackt@gmail.com
+4745373282

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.108.147.92

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 28ET7-UYS87-PHL81-8BOTF-BUQ5A-WMPTO

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 10:01:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 28ET7-UYS87-PHL81-8BOTF-BUQ5A-WMPTO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

SOLIBO

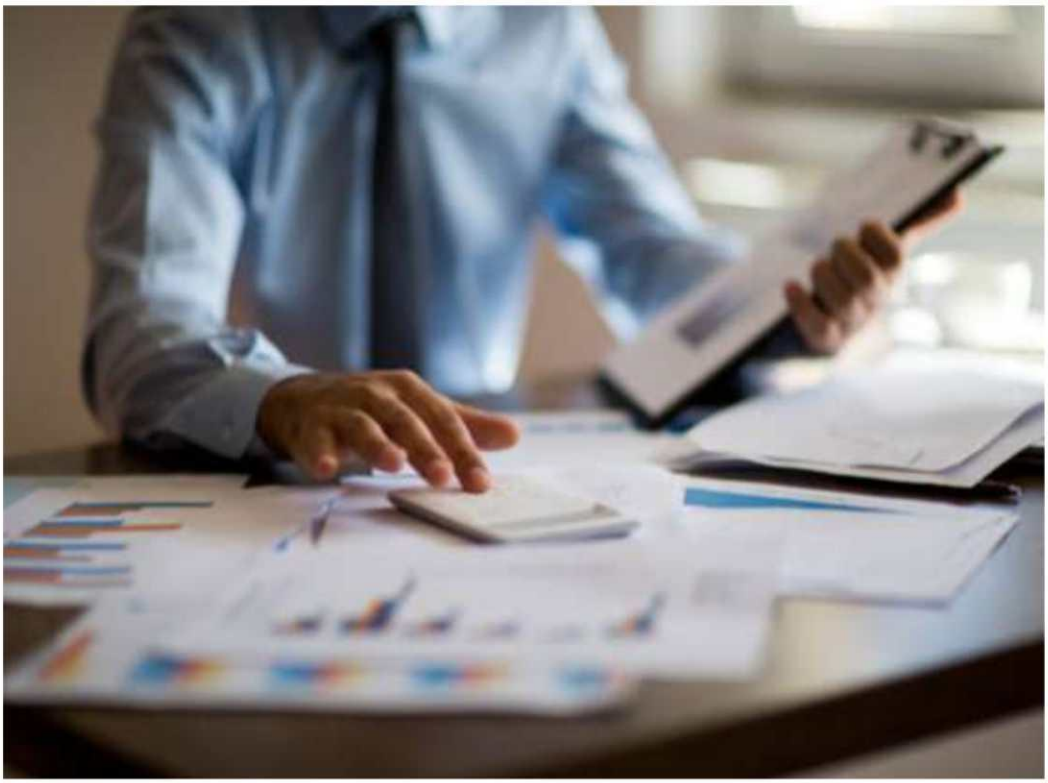
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2025

Garasjeplasser, Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53

Brødfabrikken Driftssameie og Garasje

Org. nr. 919 305 835



Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap	s. 3
Noter	s. 4 og 5

Kommentarer til rapporten

Brødfabrikken Garasjesameie er delt inn i andeler. For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Garasjeplasser, Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 sin andel.

Andelene fordeler seg som følgende:
- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/2585 andeler
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken, andel 1124/2585
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53, andel 187/2585

Resultatregnskap 2025

	Note	Garasjeplass-eiere	Sameiet Brødfabrikken	Sameiet Lørenveien 53
DRIFTSINNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader	1	480 495	5 580 795	730 922
Annen driftsrelatert inntekt	2	172 865	989 047	196 104
SUM DRIFTSINNTEKTER		**653 360**	**6 569 842**	**927 026**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader		21 023	18 548	3 086
Styrehonorar		149 100	131 547	21 885
Forsikring		22 188	19 576	3 258
Forretningsførsel		19 556	17 254	2 872
Revisjon		4 528	3 995	665
Kommunale avgifter		0	846 488	193 160
Energi/fyring	3	240 381	275 434	53 435
Vedlikehold	4	49 740	4 822 061	723 158
Vaktmestertjenester		17 860	182 337	11 329
Renhold		8 250	0	0
Andre driftskostnader	5	51 109	53 657	5 864
SUM DRIFTSKOSTNADER		**583 735**	**6 370 899**	**1 018 713**
DRIFTSRESULTAT		**69 625**	**198 943**	**-91 687**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD				
Finansinntekter		37 832	33 341	5 547
Finanskostnader		0	0	
RESULTAT FINANSPOSTER		**-37 832**	**-33 341**	**-5 547**
Resultat	6	**107 457**	**232 284**	**-86 140**

Noter

NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	Garasjeplass-eiere	Sameiet Brødfabrikken	Sameiet Lørenveien 53
Innkrevde felleskostnader	0	1 005 912	28 331
Garasjer	378 250	0	0
Ladeboks	102 245	0	0
Betongrehabilitering	0	4 574 883	702 591
Sum innkrevde felleskostnader	**480 495**	**5 580 795**	**730 922**

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT			
Elbillading	122 110	0	0
Kommunale avgifter	0	866 980	197 542
Utleie parkerings-/garasjeplass	45 755	0	0
Annen inntekt	5 000	122 067	-1 438
Sum annen driftsrelatert inntekt	**172 865**	**989 047**	**196 104**

NOTE 3 - ENERGI/FYRING			
Elektrisitet	22 938	192 780	39 684
Elektrisitet EL-lading	123 760	0	0
Fjernvarme	93 683	82 654	13 751
Sum energi/fyring	**240 381**	**275 434**	**53 435**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD			
Vedlikehold bygninger	-11 265	98 727	908
Vedlikehold VVS	3 851	127 500	6 664
Vedlikehold elektro	170 445	125 643	25 864
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	605	0	0
Vedlikehold brannsikring	17 204	146 121	29 772
Vedlikehold parkering/garasje	10 429	0	0
Serviceavtale brannsikring	508	4 268	879
Dører og porter	16 527	4 546	756
Betongrehabilitering	-158 564	4 315 257	658 315
Sum vedlikehold	**49 740**	**4 822 061**	**723 158**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 091	3 609	600
Driftsmaterialer	953	635	32
Programvare/lisenser	8 477	20 117	1 244
Infrastruktur elbil-lading	16 469	0	0
Juridisk bistand	1 700	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	9 544	1 651
Kontorrekvisita	1 349	1 190	198
Telefon	3 570	0	0
Gaver	1 979	5 761	291
Servicekostnad	5 101	4 500	749
Styremøter	572	1 665	84
Generalforsamling/årsmøte	162	472	24
Øredifferanser	-1	-1	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 652	5 869	976
Annen kostnad	37	297	15
Sum andre driftskostnader	**51 109**	**53 657**	**5 864**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	298 797	96 566	115 863
Overført til/fra egenkapital	107 457	232 284	-86 140
Sum annen egenkapital	**406 254**	**328 850**	**29 723**
Andel av egenkapital 1.1	53,12 %	43,00 %	3,89 %

Registreringsblankett
ved ordinært årsmøte 19.05.2025 i
Brødfabrikken Driftssameie og Garasje

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.
Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, **må** både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Garasjeplassnr:

I årsmøtet har andelshaverne stemmerett i hht sameierbrøken. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT
ved ordinært sameiermøte i
Brødfabrikken Driftssameie og Garasje

Garasjeplasseier/sameier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie 19.05.2026

…….. ……
Garasjeplasseiers signatur **(Dato)**

Protokoll ordinært årsmøte 2026

Ordinært årsmøte 2026 i Brødfabrikken Driftssameie og Garasje ble avholdt i Sinsen kirke tirsdag 19.mai 2026 kl. 19.00.

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder
Valgt ble styreleder Eivind Schackt

b) Godkjenning av de stemmeberettigede
15 representert (tilsvarende 195 stemmer)
3 fullmakter (tilsvarende 1140 stemmer)
Totalt 18 stemmeberettigede med til sammen 1335 stemmer

Tatt til orientering.

c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
Referent:
Valgt ble forretningsfører Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade
Protokollvitne:
Valgt ble Per Ingar Hofaker Kaarud

d) Godkjenning av møteinnkallingen
Innkallingen ble godkjent.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsrapporten fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

Vedtak:
Årsrapporten ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 253 601 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styremedlemmer foreslås til kr 100 000. Ekstern styreleder honoreres separat med et fast honorar på kr 80.000. Samlet honorar framkommer av budsjett 2026.
Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 100.000

Vedtak:

Honoraret på kr 100 000 til styremedlemmene ble vedtatt. I tillegg honoreres styreleder separat med avtalt fast honorar på kr 80 000 som bekrevet.

Document ID: 7954cffa-9497-409e-baba-4132fa8a5446

5. BYTTE AV REVISOR

Sameiet har byttet forretningsfører til Usbl som samarbeider med revisjonsfirmaet KPMG. Styret har innhentet et tilbud fra KPMG med en årlig kostnad for revisjon på kr 10 966, det kan tilkomme et tillegg for oppstart første året på kr 2742. Total kostnad kr 13 078. Sameiets nåværende revisor BDO fakturerte kr 13 588 for revisjon av regnskapet i 2025. Styret anbefaler bytte av revisor til KPMG.

Forslag til vedtak:
KPMG velges som ny revisor

Vedtak:
KPMG ble valgt som sameiets nye revisor.

6. TILLEGG VEDTEKTER – MC/SMÅPLASSER

Sameiet har etablert 8 MC plasser (småplasser) på sameiets fellesareal som kan leies av beboere i sameiet Brødfabrikken og Lørensveien 53. Denne utleien er ikkje regulert i sameiets vedtekter så det foreslås et nødvendig tillegg. Leieprisen skal settes på et nivå som både dekker løpende drift, og nødvendig vedlikehold av plassene.

Forslag til vedtak:
Følgende tillegg tas inn i vedtektene som et nytt punkt 3-5:
«3-5 Utleie av MC plasser
Sameiet dispponerer 8 MC-småplasser som utgjør en del av sameiets fellesareal. Plassene kan leies ut til beboere i Sameiet Brødfabrikken og Lørenveien 53. Styret fastsetter nærmere regler og vilkår for utleie, herunder leiepris, tildeling og oppsigelse. Leieinntektene skal benyttes til å dekke sameiets løpede drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til plassene.»

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det er utfordrende å finne tillitsvalgte i sameier, men sameiets valgkomite har jobbet godt og lagt frem en innstilling. Sameiet har en god kontinuitet i styret, men seksjonseiere oppfordres alltid å stille som kandidater til styret hvor det er ønskelig med kandidater fra ulike oppganger/boligselskap.

Valgkomiteens innstilling 2026:

Følgende verv var på valg til styret for kommende periode:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
E) Valg av 2 representanter til valgkomiteen

Forslag til kandidater for neste periode følger under og styreleder velges særskilt. Ved gjenvalg av ekstern styreleder økes det faste årlige honoraret fra kr 80.000 til kr 90.000.

Document ID: 7954cffa-9497-409e-baba-4132fa8a5446

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Per Ingar Hofaker Kaarud	Styremedlem	På valg – gjenvelges for 2 år
Jørgen Nygaard	Styremedlem	På valg – gjenvelges for 1 år
Ørjan Kjos	Varamedlem	Ny kandidat og styremedlem i Lørenveien 53 – velges for 1 år
Trine Skarvang	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 1 år
Sissel Wiik	Valgkomite	På valg – gjenvelges for 1 år
Gullborg Kristin Støldal	Valgkomite	På valg – gjenvelges for 1 år

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling ble vedtatt ved akklamasjon.

Protokollen signeres elektronisk av møteleder Eivind Schackt og protokollvitnet Per Ingar H. Kaarud.

Signed: 2026-05-25 16:10:02 | Date of birth: 1964-04-13

Eivind Schackt

bankID

Document ID: 7954cffa-9497-409e-baba-4132fa8a5446

Signed: 2026-05-28 15:00:45 | Date of birth: 1961-04-12

Per Ingard Hofaker Kaarud

bankID

Document ID: 7954cffa-9497-409e-baba-4132fa8a5446

signatures verified by limeD

Vedtekter for BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE
Organisasjonsnr. 919 305 835

Fastsatt i forbindelse med seksjonering.
Endret i ordinært årsmøte 04.05.2023
Sist endret i ordinært årsmøte 14.05.2025

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn

(1) Sameiets navn er Brødfabrikken driftssameie og garasje

(2) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.424 bnr. 7, i Oslo kommune heretter kalt garasjeeiendommen

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder (inkl. låsbar sykkel bod), frittstående stativer for sykkelparkering og tekniske rom (7 stk.).

(2) Garasjeeiendommen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Disse er omtalt som ideell andel.

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseiere og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen	**1274 /2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	**187/2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	**1124/2585**
Til sammen	**2585/2585**

§2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Andel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 3.

(2) Enhver rettslig disponering av en ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av en ideell andel er Bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som den ideelle andelen er knyttet til.

(3) Andelseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres ideelle andel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass iht. § 3 pkt. 3-8 under.

§3 Ideell andel-eiers rett til å bruke p-plass og fellesarealene
3-1 Rett til bruk

(1) Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(2) Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. 3-2, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasje anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, iht. vedtatte ordensregler. Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet.

(3) All ferdsel i garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Brudd på regelen medføre kontrollavgift i h.h.t. statens satser ustedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.

(4) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene, se pkt.3-6.
Det er heller ikke tillatt å drive med blant annet bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i garasjeeiendommen. For øvrig vises til vedtatte ordensregler.

(5) Eier av p-plass skal vedlikehold sin tildelte plass slik at skader på tildelt p-plass, fellesarealene og andre p-plasser forebygges, og slik at de øvrige andel-eiere slipper ulemper.

3-2 Midlertidig enerett til parkeringsplass

(1) En ideell andel, angitt i tinglyst skjøte, gir midlertidig enerett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom.
Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på p-plassen.
(2) Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/andelene.

(3) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede har en ideell andel til en parkeringsplass i sameiet.

(4) Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

3-3 Kjøp og salg

(1) En ideell andel-eier i garasjeeiendommen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i eierseksjonssameiene, ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eierseksjonssameiene.

3-4 Fellesareal

(1) En ideell andel-eier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) En ideell andel-eier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder blant annet tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg, egen ladestasjon, stikkontakt og belysning.

(4) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-5 Ordensregler

(1) Sameiets styre har fastsatt ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken driftssameie og garasje.

- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god
- tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

(2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.

(3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

(4) Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

3-8 Mislighold

(1) Dersom eier av ideell andel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, jf. §3, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 og § 39 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 Ideell andel-eier plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Jf. (5) pkt. 3-1 og se for øvrig lov om eierseksjon §32

(2) En ideell andel-eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal vedkommende erstatte tap dette påfører andre eiere og sameiet iht. lov om eierseksjon §34

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Styret plikter å holde garasjeeiendommen forsvarlig ved like.
Se lov om eierseksjon § 33 og §35

(2) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

(3) Ideel andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideel andel-eier eller andre brukere.

(4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i h.h.t. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i h.h.t. statens satser eller medførte ekstrakostnader.

§ 5 Felleskostnader

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
d) drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
e) renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
f) Vakthold
g) Kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av bodområder

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

(2) Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) Garasjeport
b) GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport
c) Ladestasjoner, strøm og vedlikeholde av disse
d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
e) Oppmerking av p-plasser
f) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

(3) Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller tiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6 Styret

6-1 Styret

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

(2) Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53

6-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører

6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

(1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.

(2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

6-4 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7 Årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

7-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle ideell andel-eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en ideell andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av p-plass har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En ideell andel-eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ideell andel-eier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en ideell andel-eier

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én ideell andel-eier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I sameiermøtet har hver ideell andel-eier og andelseiere stemmer ift. sameierbrøken/andelsbrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.

(2) For en ideell andel-eier med flere eiere kan det bare avgis en stemme ift. sameierbrøken/andelsbrøken.

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt

d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

e) overføring av vedlikeholdsplikten, jf. §4, fra andelseiere til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

f) endring av vedtekter

7-9 Beslutninger som krever enighet fra alle andel/ ideell andel-eiere

(1) Alle andels og ideelle andelseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om blant annet:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra de sameiere det gjelder:
a) at bestemte ideell andel-eiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
c) endring av § 2, § 3 og § 5 samt denne bestemmelse

7-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er ve mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærst

(2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§8 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

8-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

8-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

(2) Eiendeler i bodene og løsøre inngår ikke i garasjeeiendommens forsikring. Innboforsikring er den enkelte andelseieren selv ansvarlig for å tegne.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge andel/ideell andel-eier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor dens ansvar iht. eierseksjonsloven § 34.

§ 9 Ansvar utad

(1) Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter andels-forholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023

ORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken Garasjesameiet (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret.6.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 12.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt 1
§ 2. Hensynet til øvrige beboere 1
§ 3. Orden i garasjeanlegget 1
§ 4. Brudd på ordensreglene 2
§ 5. Endring av ordensreglene 2

§ 1. Hensikt

Sameiet er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til garasjesameiet.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til garasjesameiet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs.

§ 3. Orden i garasjesameiet

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Sykler skal kun stå på anviste plasser. Sykler som fremstår som åpenbart forlatt kan bli fjernet av styret. Alle beboere plikter å fjerne sykler ved garasjevask, sykler som ikke blir fjernet kan bli kastet. Elsykler tilhører kategori sykkel, og noe store elsykler kan tilhøre kategori motorkjøretøy dersom de ikke får plass i sykkelstativene.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. I garasjen gjelder parkering kun på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesarealene i garasjen og vil bli fjernet uten varsel på eiers regning og risiko.
Motorsykler og scooter o.l. skal parkeres på egne leide/eide plasser for MC eller innenfor oppmerkingen på egen garasjeplass.

Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy, og ikke for oppbevaring av gjenstander eller søppel. Hvis det oppbevares gjenstander, skal det gjøres uten å være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Dette kan eksempelvis være i kasser eller liknende som er godkjent av styret. Fjernes ikke gjenstander eller søppel fra parkeringsplassen etter varsel fra styret, vil styret ordne fjerning på ideel andels-eiers regning.

§ 4. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 5. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026

Bruker: tas

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 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336236/ 86537146

Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

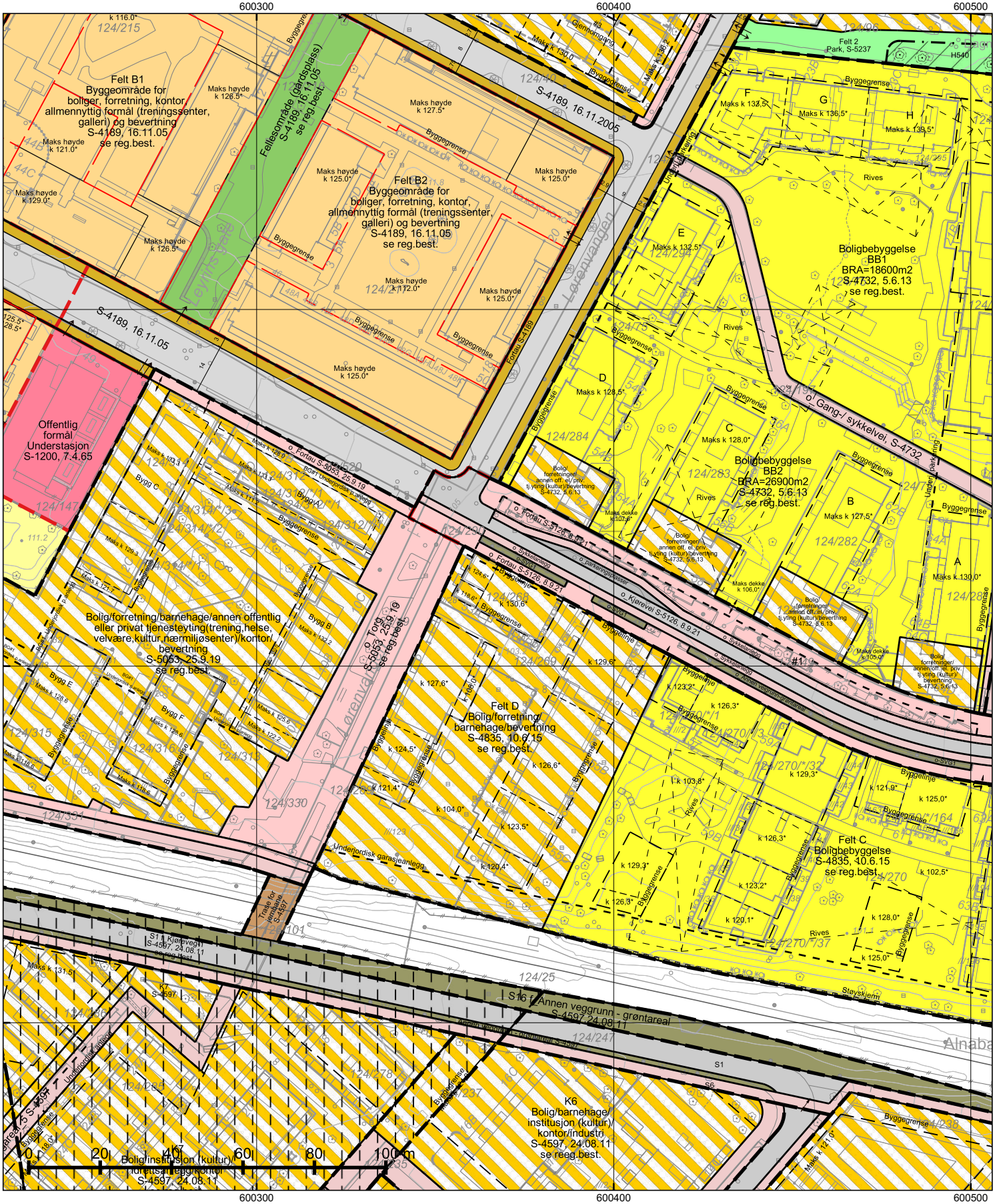
Adresse: LØRENVEIEN 53B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/268

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: 03.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

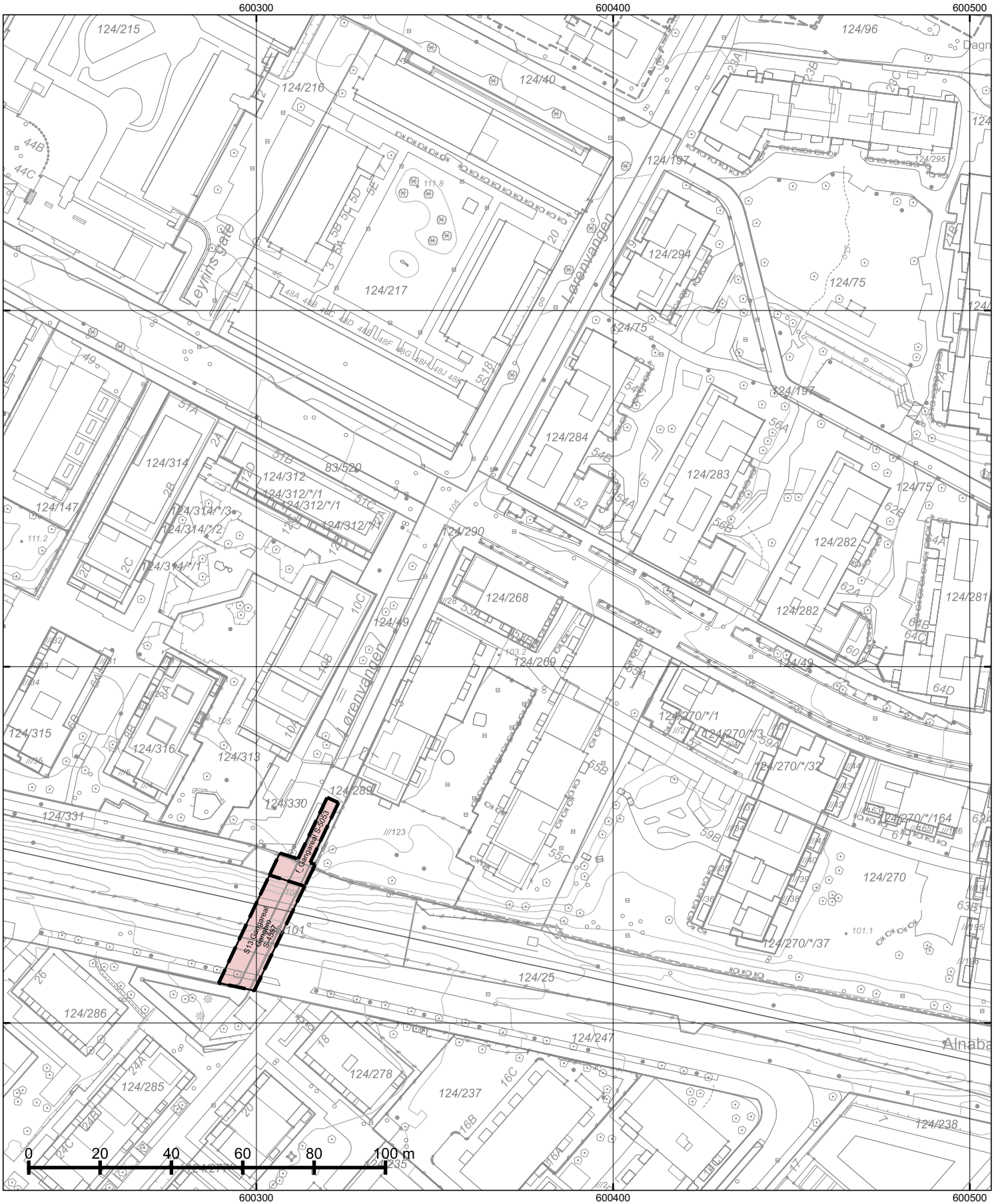
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336236/ 86537146
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: LØRENVEIEN 53B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/268

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: 03.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

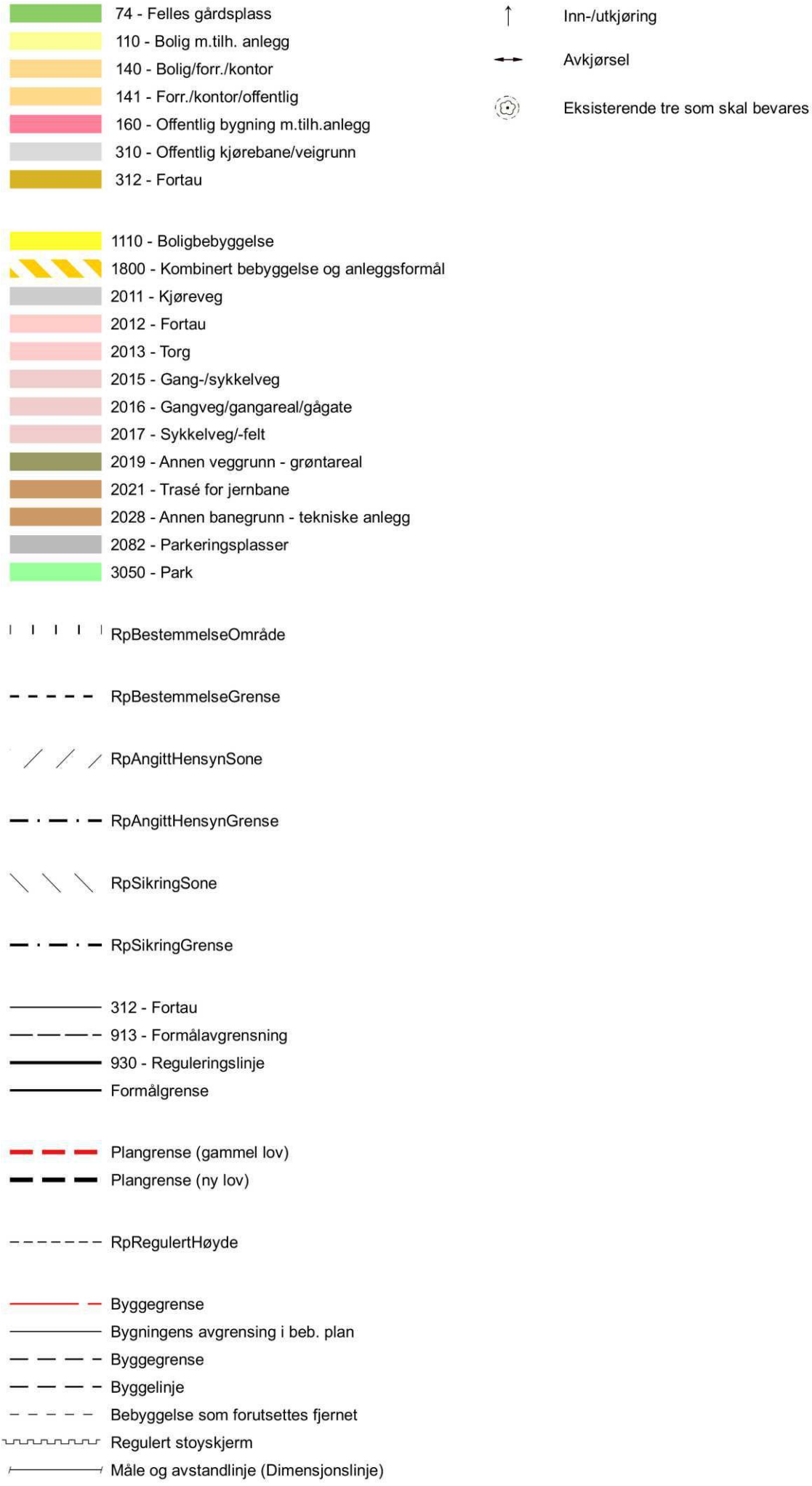
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

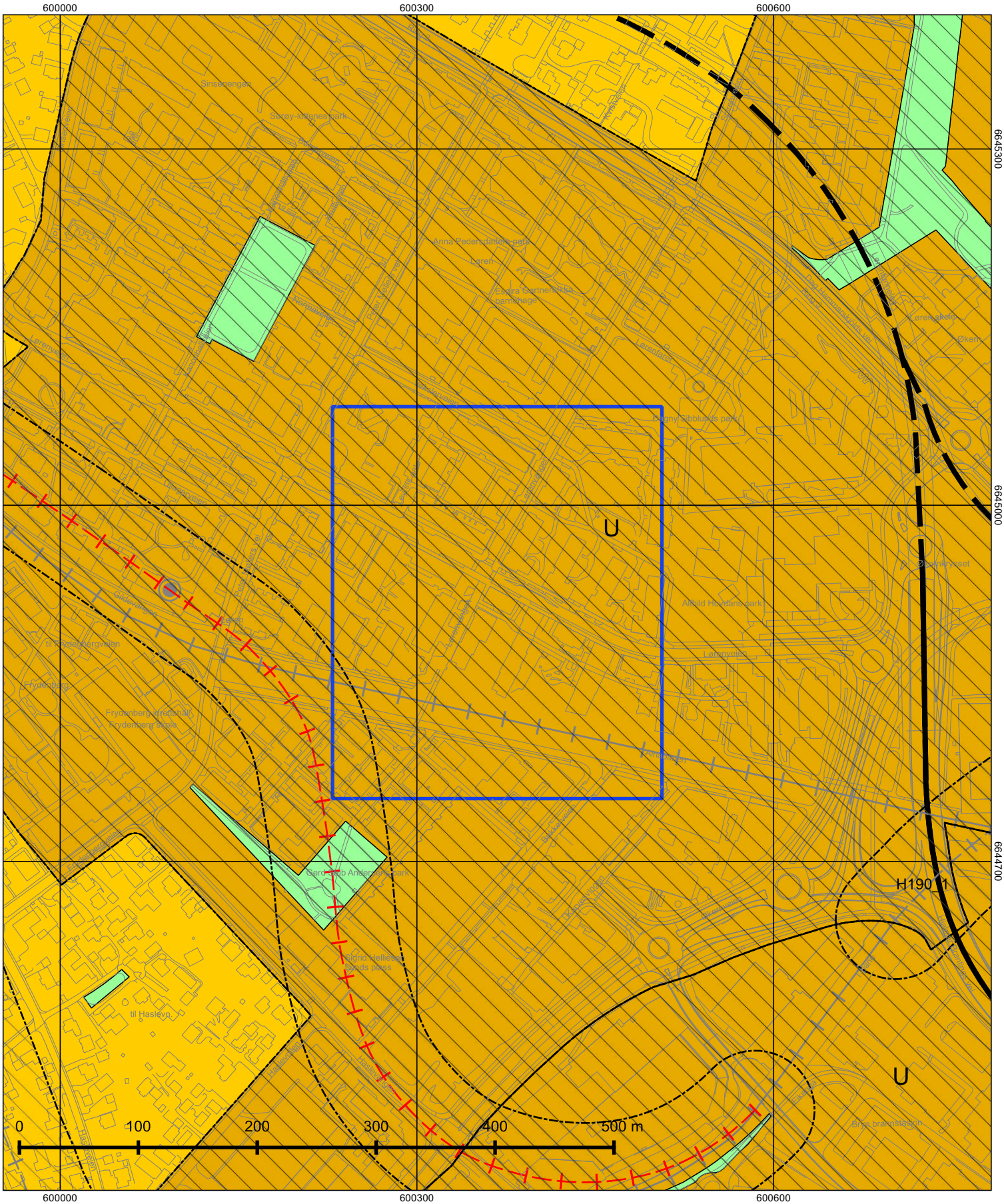
PlottID/Best.nr: 336236/ 86537146
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: LØRENVEIEN 53B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/268

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: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336236/86537146
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

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

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200701620

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning Felt D
- Bolig/ forretning Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m^2.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2023
Harald Gaukstad	201507027 - 192 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268/0/0
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvangen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, mottatt 18.09.2023.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt D	D1	18.09.2015	26/30
Avkjørselsplan snitt	D05	23.09.2015	26/35
Plan 2. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-020	21.09.2015	26/44
Plan 3. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-030	21.09.2015	26/45

Plan 4. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-040	21.09.2015	26/46
Plan 5. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-050	21.09.2015	26/47
Plan tak - Bygg D2	D2-A11-0-090	21.09.2015	26/62
Fasade nord og øst - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-010	21.09.2015	26/63
Fasade sør og vest - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-020	21.09.2015	26/64
Plan 1 og 2 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-010	21.09.2015	26/65
Plan 3 og 4 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-011	21.09.2015	26/66
Plan 5 og 6 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-012	21.09.2015	26/67
Plan 7 og 8 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-013	21.09.2015	26/68
Plan tak - Bygg D3	D3-A11-0-090	21.09.2015	26/69
Fasade nord og sør - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-010	21.09.2015	26/70
Fasade vest og øst - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-020	21.09.2015	26/71
Snitt AA og BB	D1-A14-0-010	21.09.2015	26/72
Snitt CC	D2-A14-0-020	21.09.2015	26/73
Snitt DD	D3-A14-0-030	21.09.2015	26/74
Avkjørselsplan	D04	16.11.2015	29/5
Plan kjeller	D06	16.11.2015	29/6
Snitt for avkjørselsplan	D05	16.11.2015	29/9
Plan 1 etasje	D2-A11-0-010	18.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	D2-A11-0-020	18.05.2016	68/3
Plan 3 etasje	D2-A11-0-030	18.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	D2-A11-0-040	18.05.2016	68/5

Plan 5 etasje	D2-A11-0-050	18.05.2016	68/6
Plan 6 etasje	D2-A11-0-060	18.05.2016	68/7
Plan 7 etasje	D2-A11-0-070	18.05.2016	68/8
Plan 8 etasje	D2-A11-0-080	18.05.2016	68/9
Plan 1 etasje bygg D1-A	10981_101_C	27.06.2016	75/7
Teknisk plan sør - Vedlegg til nabovarsel	BT1-L304 B	25.01.2017	88/9
Utomhusplan	L120 Rev.F	31.01.2017	88/12
Fasade øst - Bygg D1	E03		127/37
Fasade vest - Bygg D1	E04		127/40
Fasade sør og nord - Bygg D1	E02		127/41
Plan 1. etasje bygg D1	D1-A11-0-010	21.09.2015	169/10
Plan 6. etasje	D1-A11-0-060	21.09.2015	170/4
Plan 7. etasje	D1-A11-0-070	21.09.2015	170/5
Plan tak	D1-A11-0-080	21.09.2015	170/6
Utomhusplan - barnehagen	04	06.10.2021	189/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 09.04.2018.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

UTSKRIFTSDATO: 18.05.2016 15:33:41



FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

E49

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	18.05.16	Endringstegninger, uten skravur	VI	VI

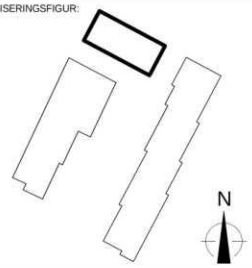
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

BRØDFABRIKKEN

LØRENVEIEN 55, 0580 OSLO

GNR: 124 **BNR:** 118

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

STORSLO EIENDOM – din utviklingspartner

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:

RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

BYGG D2, PLAN 6. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:
2001	07.03.2016
TEGN./KONTR.: VI / JV	SKALA: 1 : 100 /A3

TEGN.NR.: D2-A11-0-060 REV.: 1

enova

Energiattest



Adresse **Lørenveien 53B, 0585 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326885**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300533232**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **268**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0601**



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 **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **74,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **74,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 835 kWh**



Lørenveien 53B, 0585 OSLO

Detaljering

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

Lørenveien 53B, 0585 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lørenveien 53 B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 268, andelsnr. 18 i BORETTSLAGET LØRENVEIEN 53 B , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
