PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

BØRSTEVEIEN 2B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Børsteveien 2 B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 210, snr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26194 **Eiendomsverdi ref nr:** FA5505

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong i 5. etasje, beliggende på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Laminat benkeplate og profilerte fronter.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.
Våtromskabin.
Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue til balkong.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

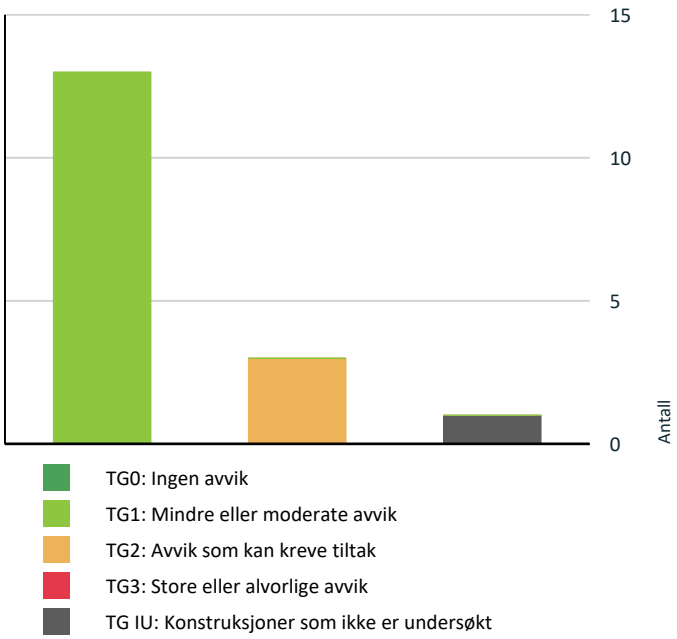
3-roms leilighet med balkong i bygningens 5.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 5.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 5.ETASJE.



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong med tremmer på dekke.
Rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1, 05 m.

Tilstandsrapport

Stikkontakt er montert på vegg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er pusset og malt.
Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp eller membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
3-stavs eikeparkett i omkledningsrom.
Ellers laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

–

Tilstandsrapport

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis i hjørne i stuen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og garderobe skap i omkledningsrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malte plater i himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modernisering av baderommet bør påregnes på sikt.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, utenpåliggende sisterne.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

___

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

På befaring ble det påvist noe slitasje på benkeplate.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.
Inspeksjonsluke.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i

Tilstandsrapport

boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Rørskap i omkledningsrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles tavle i korridor.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 7 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Fra byggeårene

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

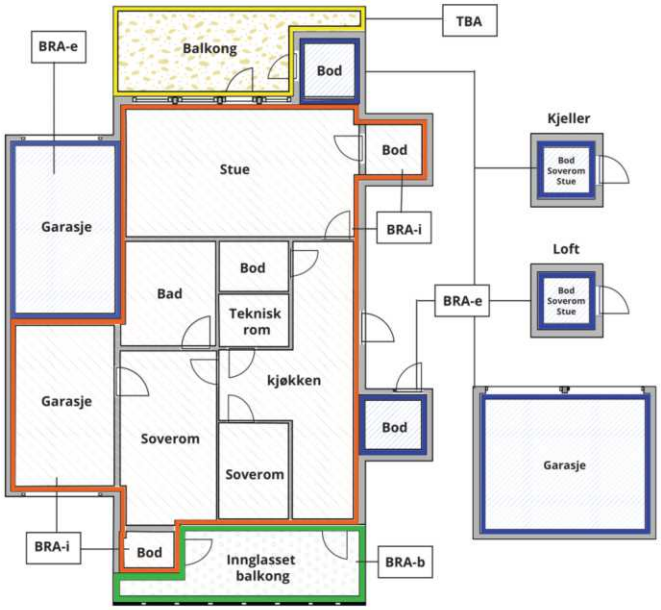
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

3-roms leilighet med balkong i bygningens 5.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	72			72	11
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**72**	**5**			**11**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

5.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 10,8 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,3 m².

Bod er merket med nr. 185.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leiligheten ble målt til 72,4 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2021- Malt overfalter på hele leiligheten. Arbeid utført av selger
2021- Nytt gulv. Arbeid utført av selger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Magnus Meinert Schøning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	210		185	9082.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Børsteveien 2 B

Hjemmelshaver
Schøning Magnus Meinert

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0501

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lørenplatået	71 / 16996	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	992104104

Felles formue
Kr. 42 482 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 5. etasje, beliggende på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Sentral, attraktiv beliggenhet.
Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre servicetilbud.
God offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og trikk i nærheten.
Nærmeste nabolag, Økernområdet er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter.
Økern Sentrums hovedfokus er å ta et helhetsgrep om stedsutviklingen og skape et moderne og integrert bysentrum med mangfold.
Målet er å etablere et totalt tilbud for befolkningen. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen, med mange servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9082,7 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 50) med ladeboks til el-bil.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 816,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.05.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260091
Addresse	Børsteveien 2B		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Meinert Schøning		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7854421

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

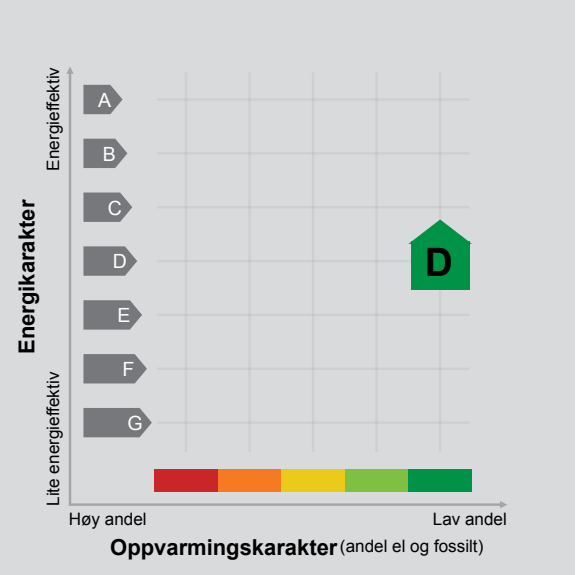
Signert av *Magnus Meinert Schøning*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LØRENPLATÅET
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803412
Merkenummer	Energiattest-2025-208659
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

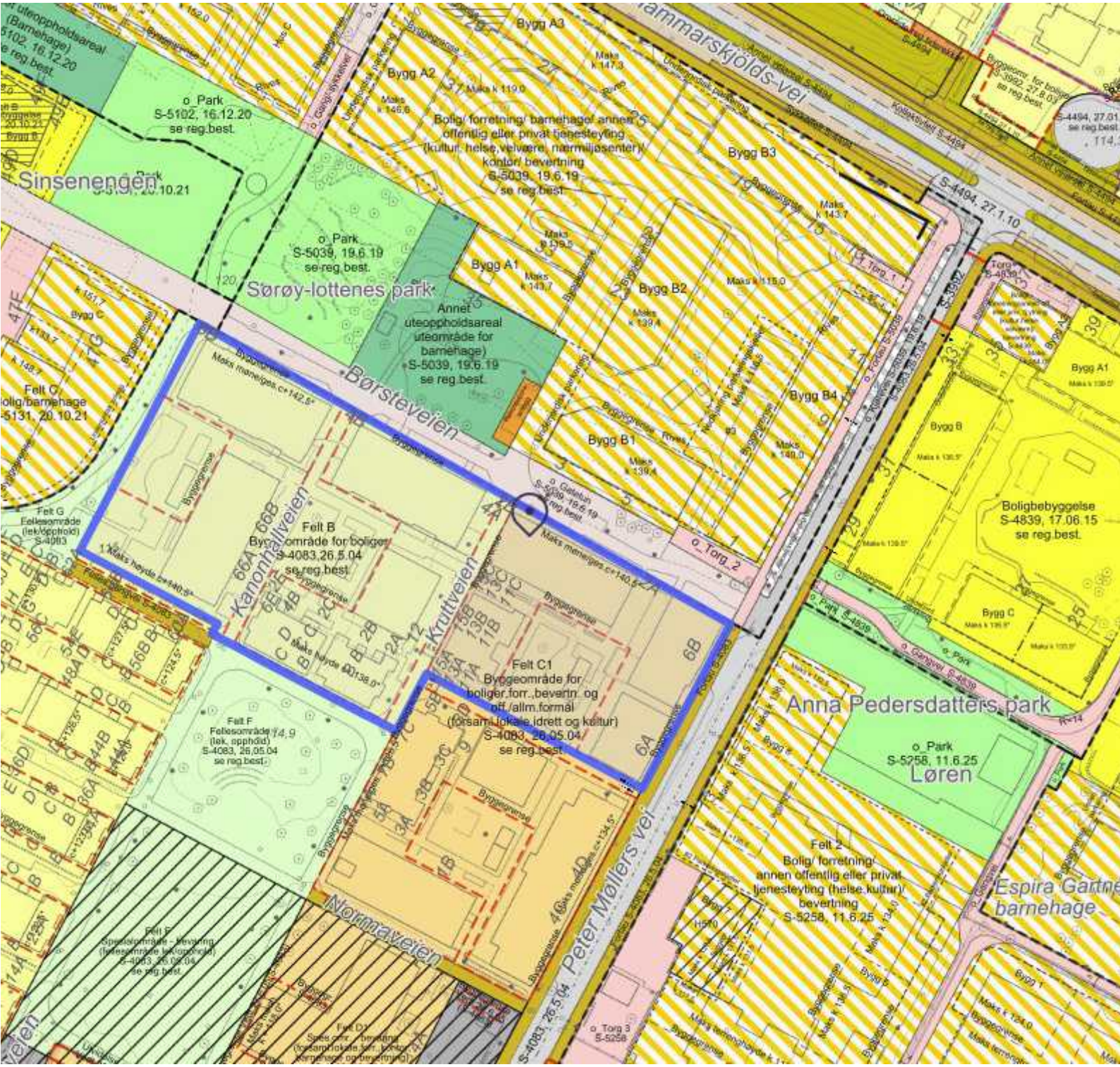
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Sinsenengen
Sørøy-lottenes park
Anna Pedersdatters park
Løren
Espira Gartne barnehage
Børstevelen
Kanonhallveien
Kruttveien
Peter Møllers vei
Normaveien
Bygg A1
Bygg A2
Bygg A3
Bygg B1
Bygg B2
Bygg B3
Bygg B4
Bygg B
Bygg C
Felt B
Område for boliger
S-4083, 26.5.04
se reg.best.
Felt C1
Byggeområde for boliger,forr.,bevertn. og off./allm.formål (forsaml.lokaler,idrett og kultur)
S-4083, 26.05.04
se reg.best.
Felt 2
Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,kultur)/ bevertning
S-5258, 11.6.25
Bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse,velvære, nærmiljøsenter)/ kontor/ bevertning
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
o_Park
S-5102, 16.12.20
se reg.best.
o_Park
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
o_Park
S-5258, 11.6.25
Boligbebyggelse
S-4839, 17.06.15
se reg.best.
o_Torg 1
o_Torg 2
o_Torg 3
S-5258
S-4494, 27.1.10
Felt C
Felt F
Felt G
Felt E
Felt D1
Maks mønehøyde
Maks gesimshøyde
Maks møneh.c+142.5
Maks møneh.c+140.6
Maks møneh.c+134.5
Maks møneh.c+138.0
Maks møneh.c+140.5
Maks møneh.c+136.5
Maks møneh.c+135.5
Maks møneh.c+134.0
Maks møneh.c+135.0
Maks møneh.c+136.0
Maks møneh.c+136.5
Maks møneh.c+135.0
Maks møneh.c+134.5
Maks møneh.c+134.0
Maks møneh.c+135.5
Maks møneh.c+134.5
Maks møneh.c+134.0

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7451
SAMEIET LØRENPLATÅET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Gjennomgang av vedlikholdsplanen
7. Reduksjon av husleie med 20%
8. Valg av tillitsvalget for Løren Garasjelag AS
9. Garasjeanlegget: avtaler, eierskap og fremtidige muligheter
10. Oversikt over inngåtte avtaler og overdragelser gjennom garasjelaget
11. Vurdering av avvikling av garasjelaget
12. Vurdering av avvikling av Garasjelaget og alternativ organisering av garasjedriften
13. Styreleders ansvar for trygg drift av garasjelaget og rammer for utleie til eksterne
14. Dokumentasjon og etterprøvbarhet av styrets tidsbruk
15. Styrets håndtering av informasjon knyttet til garasjeavtalen fra 2013 skal evalueres av beboerne.
16. Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere
17. Røyking og hensyn til naboer
18. Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser
19. Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENPLATÅET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kine Skjetne Arnestad (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7451 årsrapport 2025.pdf
2. 7451 Årsregnskap 2025.pdf
3. 7451 Sameiet Lørenplatået.pdf

Sak 6

Gjennomgang av vedlikholdsplanen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsmøtet tar saken til informasjon

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til informasjon

Sak 7

Reduksjon av husleie med 20%

Forslag fremmet av:
Frode Bærøe, Børsteveien 6A, seksjon 36

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslag ikke vedtas

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å Bruke oppspart buffert til vedlikehold så langt det rekker.Deretter ta opp lån til vedlikehold etter behov.

Sak 8
Valg av tillitsvalget for Løren Garasjelag AS

Forslag fremmet av:
Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Slik det er i dag så er det styreleder som på vegne av sameiet er med og velger

garasjelagets tillitsvalgte. Dette er uheldig og lite demokratisk. Dersom styrelederen

skal stemme på vegne av sameiet og ikke på vegne av seg selv så må sameiet få

anledning til å bli hørt

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Valg av tillitsvalgte for Løren Garasjelag AS tas opp i sameiets Årsmøte. Årsmøtet stemmer over aktuelle kandidater. Styrelederen stemmer på de kandidatene som har fått flest stemmer på sameiets årsmøte.

Sak 9

Garasjeanlegget: avtaler, eierskap og fremtidige muligheter

Forslag fremmet av:
Cato Guldberg, Kanonhallveien 66B, seksjon 48

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Oversikt over inngåtte avtaler og overdragelser gjennom garasjelaget

Forslag fremmet av:
Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har på vegne av beboere og sameiet håndtert avtaler og overdragelser knyttet til garasjelaget. Det har imidlertid ikke blitt lagt fram en samlet og oversiktlig redegjørelse for hvilke avtaler som er inngått, på hvilket grunnlag, og hvilke rettigheter og forpliktelser disse medfører for den enkelte beboer. For å sikre åpenhet, likebehandling og korrekt forvaltning av beboernes interesser, er det nødvendig at slike disposisjoner gjøres kjent for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Vurdering av avvikling av garasjelaget

Forslag fremmet av:
Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret skal utrede videre drift av garasjelaget, og alternative organiseringsformer, inkludert avvikling. Utredningen skal legges fram for årsmøtet, senest på årsmøtet 2027, med en anbefaling og redegjørelse for konsekvenser for beboerne. Utredningen sendes ut sammen med innkallingen til Årsmøtet slik at beboerne kan stille forberedt til Årsmøte og avstemning.

Sak 12

Vurdering av avvikling av Garasjelaget og alternativ organisering av garasjedriften

Forslag fremmet av:
Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Formål med saken

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede avvikling av Garasjelaget som egen enhet. Styret bes fremlegge en vurdering av alternative modeller for organisering av garasjedriften, herunder: · Forvaltning direkte gjennom de to sameiestyrene · Fordeling av praktiske oppgaver til eksisterende leverandører der dette er hensiktsmessig Det skal redegjøres for: · Nåværende kostnadsnivå og administrative utgifter · Potensielle besparelser ved avvikling · Praktiske og juridiske konsekvenser av en omorganisering Saken fremlegges for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære møte. Hensikten er å sikre en mest mulig kostnadseffektiv, transparent og hensiktsmessig organisering til beste for beboerne.

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Anel Maric, Kanonhallveien 66A, Seksjon 64

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Som ledd i dette vedtas følgende prinsipper:

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

a) Styret skal prioritere beboernes behov og trygghet over høyest mulig markedspris ved utleie av garasjeplasser. Det vil si at utleie til eksterne ikke kan forsvares med høyest mulig leiepris.

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

c) Utleie av garasjeplasser som tilhører seksjonseiere og som er utleid til eksterne (til de som ikke bor i vårt eller nabo sameiet/borettslaget) avvikles med umiddelbar virkning og styret pålegger de det måtte gjelde å sende ut oppsigelser om avvikling av leieforhold umiddelbart og senest innen 01.06.2026.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Dersom årsmøtet slutter seg til styrets innstilling, innebærer dette at de foreslåtte konkrete tiltakene ikke vedtas som bindende beslutning for sameiet. Styret vil likevel ta med seg de innspill og synspunkter som er fremkommet i saken, og arbeide videre for å ivareta sameiets interesser knyttet til trygghet, kapasitet og hensiktsmessig bruk av garasjeanlegget gjennom sameiets representasjon i Løren Garasjelag AS.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene ikke vedtas.

a)

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

- For Styreleders ansvar for trygg drift av garasjelaget og rammer for utleie til eksterne
- Mot Styreleders ansvar for trygg drift av garasjelaget og rammer for utleie til eksterne

b)

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

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

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

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

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

Sak 14

Dokumentasjon og etterprøvbarhet av styrets tidsbruk

Forslag fremmet av:
Anel Maric, Kanonhallveien 66A, seksjon 64

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret anbefaler ikke at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret, i forbindelse med årsberetning og forslag til styrehonorar, skal legge fram dokumentert og etterprøvbar oversikt over faktisk tidsbruk knyttet til styrearbeid. Dokumentasjonen skal vise samlet tidsbruk per styremedlem, angi hovedkategorier for arbeidsoppgaver, være tilstrekkelig detaljert til å kunne etterprøves. Dokumentert tidsbruk skal inngå som grunnlag for årsmøtets vurdering av styrehonorar.

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret skal sikre større åpenhet og gi beboerne løpende og fullstendig informasjon i saker av økonomisk og prinsipiell betydning. Alle henvendelser fra beboere skal besvares innen rimelig tid og på en tilfredsstillende måte.

Sak 16

Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere

Forslag fremmet av:
Silvia Maria Kolenic, Børsteveien 6B, Seksjon 35

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

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

Sak 17
Røyking og hensyn til naboer

Forslag fremmet av:
Kjetil Taksdal, Kanonhallveien 66A, seksjon 58

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 18
Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Uensartede løsninger kan også påvirke sameiets visuelle uttrykk og fasade.

Vurdering:
Styret vurderer det som hensiktsmessig å etablere en felles standard for montering av flaggstangholdere. Formålet er å sikre:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

Roller og kandidater

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

- Josep T. Jonsson

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

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

- Joakim Driveklepp Oven

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

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

- Jarle Tvinnereim
- Johnny Skogstad
- Wenche Verpe

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

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

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

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:

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

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

Styrets arbeid inkluderer blant annet:

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

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

Mål for styrets arbeid:

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

Kommunikasjon og hjemmeside:

Sameiets hjemmeside er styrets viktigste informasjonskanal:

Adresse: www.lørenplatået.no eller www.lorenplataet.no

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

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

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

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

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

Verdiutvikling på boliginvesteringene:

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

HMS og internkontroll:

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

Vaktmestertjenesten

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

Renhold og renovasjon

Renholdet i sameiet har de siste årene blitt utført av samme leverandør, som leverer god kvalitet til en konkurransedyktig pris. Tilbakemeldinger fra beboere følges opp i dialog med leverandøren.

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

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

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

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

Begge tilbudene er gratis og enkle å benytte

Dugnad

Årets dugnad (2025) ble gjennomført 5. mai med godt oppmøte. Innsatsen var stor, og mye arbeid ble gjort. Noen seksjonseiere bidro også ved å bake kake til fellesskapet. Etter dugnaden var det grilling og sosialt samvær. Meny Løren lånte ut grillen, samt sponset grillmat og brus.

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

Husordensreglene

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

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

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

Vi minner om at:

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

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2025/2026

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

Fasade- og vindusarbeide

Reparasjon av sålebenkbeslag ved vinduer

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

Reparasjon av fasader ved bakkenivå mot terreng

Områder:
Børsteveien 2, 4 og 6 (øst/vest),
Kanonhallveien 66 (nord/syd),
Kruttveien 12 (nord/syd)
Omfang: ca. 200 meter fasade
Kostnad: kr 178 450

Fjernvarmeanlegget

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

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

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

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

Drift og bruk

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

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

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

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

Vanninntrengning

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

Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem

Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARX-lesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført i november/desember 2025.

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

Oppfølging av eksterne forhold og myndighetsdialog

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

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

Forsikringssaker

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

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

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

Heis

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

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

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

Vedlikeholdsplanen

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

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

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

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

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

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte hvor fargevalg ble besluttet.

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

Vedlikehold i Garasje

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

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

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

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

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

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

Branntetting/Sikkerhet i garasje

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

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

Styrets vurdering av tilstand og risiko

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

Følgende forhold vurderes som særlig viktige:

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

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

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

Planlagte tiltak og prioriteringer fremover

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

Andre oppgaver og løpende drift samt styrearbeid

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

- Styret har hatt mange oppgaver gjennom året med å hjelpe beboere med oppgaver og informasjon både fysisk og via telefon.
- Boning av fellesarealer i sameiet.
- Daglig oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 300 til 400 e-poster per måned som skal besvares.
- Forebyggende og oppfølging av vedlikehold av heiser, iht. Oppsatt. vedlikeholdsplan.
- Oppfølging og service på varmeanlegg.
- Oppfølging og service på ventilasjonsanlegg.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan, vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- Nødvendig vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Jevnlig vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvar til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie.
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll.

- Utrykning og oppfølging ved feil på heiser .
- Energiavregning.
- Økonomisk forvaltning.
- Oppfølging forretningsfører.
- Fortløpende oppdatering av postkasseskilt, beboerlister og e-post-grupper.
- Oppfølging og service på låssystem.
- Administrering og løpende oppfølging av utleie av plass i sykkelboder.
- Oppfølging av Renovasjonsetaten og Envac i forbindelse med propper i avfallsanlegget. Vi har også hatt komponenter som har blitt skiftet ut i 2024 grunnet alder.
- Oppfølging av infrastruktur for brannsikkerhet i fellesområder og for beboere, samt test og kontroll av denne infrastrukturen.
- Vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Styret har arbeidet med å gjennomgå nettsidene til sameiet for å fjerne gammel info, oppdatere lenker og tydeliggjøre språk. Nettsidene blir fortløpende oppdatert med viktig info, og vi håper at flest mulig følger holder seg informert via disse.
- Fakturering av tjenester vi deler med Lørenkvartalet og Garasjelaget.
- Gjennomføring av styremøter, behandling av saker og oppfølging av vedtak.
- Oppfølging av vedtak fattet av årsmøtet.
- Behandling av klager og oppfølging av husordensregler.
- Planlegging og gjennomføring av vedlikeholds- og investeringsprosjekter.

Garasje

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

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

Kort oppsummert:

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

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

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

Heiser

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

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

Feil meldes via skjema på sameiets nettside.

TV og Internett

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

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

Ringetablåer og postkasselapper

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

Etter overgangen til Defigo elektronisk adgangssystem er det ikke lenger styret som oppdaterer navn og tekst på ringetablåene. Hver seksjonseier administrerer dette selv,

sammen med tilganger og elektroniske brikker. Brukerveiledninger og videoer ligger på sameiets nettside. Trenger du hjelp, kan både styret og Defigo bistå.

Utleie av seksjoner

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

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

Norgespris

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

Sameiets nåværende energileverandører:

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

Avlesning og forbruk

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

Energimerking

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

Gassystem og vedlikehold

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

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

Regelmessig kontroll av gassanlegg er pålagt av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) og må utføres minst én gang per år av godkjent installatør. I 2025 ble kontrollen utført av Alfa Olis gass & VVS AS.

Tilgang til leiligheter ved kontroll

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

Gasskontrollen for 2025 er gjennomført i henhold til en oppsatt plan. Eventuelle ekstrakontroller må dekkes av den enkelte beboer.

Trygghet for beboerne

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

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

Bomiljøvakt

Sameiet er for tiden ikke tilknyttet bomiljøvakt. Styret vurderer fortløpende behovet for en slik tjeneste. I 2025 og 2026 har det vært svært få henvendelser. Beboere oppfordres til å kontakte politiet ved ordensforstyrrelser.

Brannsikkerhet

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

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

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

Fjerning av gjenstander i fellesområder

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

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

Vedlikehold og rutiner

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

Forebygging i egen leilighet

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

Samarbeid med Sameiet/Borettslag Lørenkvartalet

Det er opprettet to arbeidsgrupper mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået der det i den ene settes fokus på vedlikeholdsarbeid i garasjen inkludert oppfølging av gjesteparkeringsplasser. Den andre arbeidsgruppen håndterer oppfølging av feilmeldinger for fjernvarmeanlegget. I begge arbeidsgrupper er det gjennomført innledende kartlegging og det er vedtatt å utarbeide rapport med tiltak for å sikre vedlikehold av bygningsmassen i garasjen samt fjernvarmeanlegget.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2025 hatt ansvar for en rekke viktige drifts- og administrasjonsoppgaver, inkludert:
Vaktmestertjenester: Administrasjon av tjenester levert av Bygårdsservice AS.
Garasjeadgang: Administrasjon av Defigo og mobilløsning for tilgang til garasjen.
Leieforhold for motorsykler: Løpende oppfølging.
Hovedport: Oppfølging av påkjørsler, samarbeid med leverandører og forsikringsselskap, samt oppfølging og service av ny hovedport.

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

Brannvern: Administrasjon og service på alle brannverntiltak herunder årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg, nøkkelsafe, brannporter, slukkeapparater, nød- og ledelys, kontroll og overvåkning av linje til 100 sentral, – arbeidet utføres også på vegne av Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.

Elbilinfrastruktur: Oppfølging og administrasjon av bestillinger av ladestasjoner. Administrasjon av ladeanlegg herunder ladekostnader, fakturering, og jevnlig utbedringsarbeid, brukertilganger etc. Ny leverandør er Aneo.

Garasjevask: Planlegging og gjennomføring av garasjevask

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

Videoovervåkning: Fulgt opp uønskede hendelser med tilhørende kommunikasjon og utlevering av materiale til politi og forsikringsselskap.

Felleskostnader for bruksrett til garasjen er på kr 828 per kvartal fra 1.1.2025. Kostanden er uendret.

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

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

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Alle seksjoner i sameiet er medlem i Løren Velforening, hvor vår styreleder sitter i styret med ansvar for forretningsutvikling, rammeavtaler og gassinfrastruktur. Styret opplever samarbeidet med de andre sameiene som godt. Velforeningen har hatt 6 møter og to ekstraordinære årsmøter(digitalt) i 2025 og planlegger 1 til før årsmøtet i april 2026. En viktig oppgave har vært å rekruttere flere medlemmer – og i 2025 fikk vi med ett nytt sameie/borettslag, og flere står på trappene.

Lørenparken

Velforeningen eier og drifter Lørenparken, som er et viktig samlingspunkt hele året. Vedlikeholdet gjøres av Bygårdsservice, og inkluderer blant annet plenklipping, snørydding, lyspærebytte, reparasjoner, renhold, beplantning, beskjæring av trær, vedlikehold av lekeapparater, påfyll av singel og bark.

Kultur og arrangementer

I 2025 ble det arrangert mange hyggelige aktiviteter:

Skøytedag, påskemoro, Lørenløpet, Sommeraktivitet med hest og kjerre og Lørendagen med konsert, Halloween-feiring og julegrantenning med nissebesøk.

Andre oppgaver i 2024:

Trafikksikkerhet, oppfølging av gassanlegg, rammeavtaler til fordel for alle medlemmer, komprimatorbil to ganger i året, lekeplasskontroll, oppsett av nye skilter i parken, fjerning av tagging, innrapportering av forsøpling, ukentlig inspeksjoner i nærområdet.

Børsteveien og Lørenparken

Styret har hatt møter med utbyggere for å sikre en trygg ferdigstillelse av Børsteveien som gatetun. Bistått nye sameier i møte med Bymiljøetaten, lysforurensning, befaring vedr skjeve lyspullerter/stolper. Det er satt opp kampesteiner mellom bommene for å begrense biltrafikk mot parken. Styret har også bidratt til bedre avfallshåndtering og redusert støy fra byggearbeidene.

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

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

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992104104, KLIENTNR. 7451

RESULTATREGNSKAP

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

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992104104, KLIENTNR. 7451

BALANSE

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

Oslo, 05.03.2026
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/ Kristine Wingård Johansen/s/ Lasse Oug/s/

Kristoffer Farstad/s/ Jens Bolstad Jacobsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 025 582
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 265 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 291 454**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-520 000
SUM STYREHONORAR	**-520 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 190

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 649
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 649**

NOTE 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 819 128

Renovasjonsgebyr	-691 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 510 594**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 468 578
SUM INNTEKTER	**-5 468 578**
KOSTNADER	
Administrasjon	584 438
Fjernvarme	3 526 085
Gass	819 000
Strøm	1 037 801
SUM KOSTNADER	**5 967 324**
SUM ENERGIAVREGNING	**498 746**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0TDSL-BH1YB-PC6OS-IOICH-ST1XT-TFH1P

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-04-07 19:36:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TDSL-BH1YB-PC6OS-IOICH-ST1XT-TFH1P

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.

Innstilling fra valgkomiteen

Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2025-26 er NOK 535 000.
Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2025-26 er NOK 8 000.

Styregodtgjørelsen er regulert etter KPI totalindeks siste året, avrundet til NOK 535 000.
Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

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

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

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

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

STYRET

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

VALGKOMITÉ

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

Andre innkomne forslag til medlemmer i valgkomiteen: Sylvia Kolenic.

Valgkomiteen er valgt av årsmøtet og er et selvstendig organ som har som oppgave å foreslå kandidater til styret og valgkomiteen.

Valgkomiteen har hatt flere møter, både for å bli kjent med hverandre og diskutere hvordan vi bør jobbe. Møtene har vi hatt da vi nettopp er blitt valgt og ønsker å gjøre en best mulig jobb. Vi har

også hatt møter med sittende styremedlemmer og pratet med andre beboere, både for å kartlegge motivasjon og mulige fremtidige kandidater.
Valgkomiteens medlemmer har sittet ett år, og ønsker å fortsette dette arbeidet. Sylvia Kolenic er foreslått til valgkomiteen, og har sagt seg villig til å stille. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av komiteens medlemmer, og har derfor ikke intervjuet Kolenic med tanke på innstilling til tillitsverv i år.

Valgkomiteen ønsker å poengtere at komiteen foreslår kandidater til styret med varamedlemmer og medlemmer til valgkomiteen. Det er årsmøtet som avgjør hvem som blir valgt.

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået:
Wenche Verpe
Johnny Skogstad
Jarle Tvinnereim

Kort presentasjon av nye kandidater til styret

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 7451 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØRENPLATÅET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260091 . Vår ref.: 7451-1-185 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenplatået
Organisasjonsnr:	992104104
Seksjonseier:	Schøning, Magnus Meinert
Medeier:	
Leilighetsnummer:	185
Adresse:	Børsteveien 2 B, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	185
Gnr.	124
Bnr.	210

Opplysninger om boligselskapet:

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

Kategori felleskostander øker 3,8% fra 01.01.2026 Kat. Altiboks øker 15 kr. fra 01.02.2026
Hjemmeside: www.lorenplataet.no Vaktmester: Sameiet Lørenplatået kjøper vaktmestertjenester hos Bygårdsservice AS. Tjenestene er fortrinnsvis for å forvalte sameiets eiendom og bygninger, og all kontakt går via styret. Vaktmester har 24/7 vakttelefon som kan kontaktes ved fare for stor skade på bygninger. Oppdatering av postkasseskilt gjøres av styret, etter henvendelse via innmeldt skjema fra sameiets nettsider. Oppdatering av elektronisk ringetablå gjøres av beboer selv, gjennom egen bruker på elektronisk adgangssystem Defigo. Bruker må opprettes av tidligere seksjonseier til ny seksjonseier. Sameiet Lørenplata°et har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell pa° sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla° og fellesarealer. Dette gjelder ogsa° ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetabla° kan merkes na°r visning pa°ga°r. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Sameiet Lørenplata°et har forbud mot oppslag av salgsplakater/salgsmateriell pa° sameiets bygninger, fasader, balkonger, ringetabla° og fellesarealer. Dette gjelder ogsa° ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetabla° kan merkes na°r visning pågår. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Sameiet Lørenplata°et fakturerer kjent forsøpler med aktuelle kostnader som er påført sameiet, dog minimum kr 2.000,-. Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelage (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplata°et har parkering som tinglyst bruksrett pa° gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras pa° annen ma°te enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se ogsa° garasjelagets vedtekter §11. Det er ikke tillat a° leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjelag faktureres kvartalsvis, for tiden kr 788,- pr kvartal. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser. (for 2025 er gebyret kr. 850,-) Skjema for avlesning av strøm, varmtvann, varme og evt. gass finnes på sameiets nettsider:
https://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/avlesningsskjema/. Avlesningsskjema må sendes sameiets leverandør Techem Norge AS ved overtagelse. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no EL-bil lading: Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som gjør det enket å få installert ladestasjon på sin plass. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag – www.lorengarasjelag.no. Finnes det ladestasjon

på plassen allerede, meldes nye brukere inn til www.smartly.no, som administrerer bruk av ladestasjonene og løpende fakturering av forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 816,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 739,00	2 006,00 fra 01.08.2026
Felleskostnader	3 623,45	
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	454,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 581,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	42 482,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

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

Fremmet av: Jonathan Gross, Børsteveien 4A

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

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

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

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

6. Valg av farge på blokkene når disse skal males

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

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

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

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

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

7. Endring av husordensregler § 10

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

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

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

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

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

8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Fremmet av: Valgkomiteen

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Vag av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karianne Burhol (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karianne Burhol

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Wingård Johansen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Joachim Hvassing
Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (1 år)

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7451
SAMEIET LØRENPLATÅET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENPLATÅET

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7451

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENPLATÅET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jonathan Gross, Børsteveien 4A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

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

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

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Valg av farge på blokkene når disse skal males

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planlagt vedlikehold – maling av blokkene i sameiet

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det males i dagens farger

Sak 7

Endring av husordensregler § 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. 7451 HUSORDENSREGLER 2023.pdf

Sak 8

Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Vag av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karianne Burhol

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

- Jens Bolstad Jacobsen
- Kristoffer Farstad
- Lasse Oug

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

- Kristine Wingård Johansen

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

- Joachim Hvassing
- Roy Erik Willem Nannings

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

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

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

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

Kommunikasjon og hjemmeside:
Sameiets hjemmeside er styrets viktigste kommunikasjonskanal:

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

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

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

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

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

Vaktmestertjenesten

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

Renhold og renovasjon

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

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

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

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

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

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

Begge disse alternativene er gratis og enkle å bruke.

Dugnad

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

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

Husordensreglene

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

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

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

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

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2024/2025

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

1. **Fasade- og vindusarbeider**

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

2. **Malingsarbeider**

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

3. **Rehabilitering av takterrasse**

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

4. **Bytte av trykkøkningspumpe**

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

5. **Vanninntrengning**

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

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

6. **Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem**

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

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

7. **Fjernvarme**

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

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

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

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

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

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

9. **Forsikringssaker**

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

10. **Vedlikeholdsplanen**

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

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

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

Energimerking

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

Heiser

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

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

TV og Internett

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

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

Ringetablåer og postkasselapper

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

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

Utleie av seksjoner

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

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

Sameiets nåværende energileverandører:

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

Avlesning og forbruk

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

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

Gassystem og vedlikehold

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

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

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

Tilgang til leiligheter ved kontroll

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

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

Trygghet for beboerne

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

Samarbeid med Sameiet/Borettslag Lørenkvartalet

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

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

Samarbeid med Løren Garasjelag

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

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

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

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

Garasjevask: Planlegging og gjennomføring av garasjevask

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

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

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

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

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

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

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

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

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

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

Andre oppgaver i 2024:

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

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

avfallshåndtering og redusert støy fra byggearbeidene.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Lørenplatået

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

Johnny Skogstad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GLFQU-FX3BO-N453H-VFE5T-SVMQB-VWET7

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Vår postadresse er:

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408.

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

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

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

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

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

§ 5 Styret

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

Særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Sameiets adresser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av farge på blokkene når disse skal males

Det males i dagens farger

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensregler § 10

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vag av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Karianne Burhol

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Jens Bolstad Jacobsen
- ☐ Kristoffer Farstad
- ☐ Lasse Oug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristine Wingård Johansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Joachim Hvassing
- ☐ Roy Erik Willem Nannings

Valgkomité (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LØRENPLATÅET

Organisasjonsnummer: 992104104
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Sinsen Kirke, Lørenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kine Skjetne Arnestad (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cecilie Jenssen Tyldum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Gjennomgang av vedlikholdsplanen

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

Styrets innstilling
Årsmøtet tar saken til informasjon

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til informasjon
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Reduksjon av husleie med 20%

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslag ikke vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalget for Løren Garasjelag AS

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

Bakgrunn
Slik det er i dag så er det styreleder som på vegne av sameiet er med og velger

garasjelagets tillitsvalgte. Dette er uheldig og lite demokratisk. Dersom styrelederen

skal stemme på vegne av sameiet og ikke på vegne av seg selv så må sameiet få

anledning til å bli hørt

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Garasjeanlegget: avtaler, eierskap og fremtidige muligheter

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

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

10. Oversikt over inngåtte avtaler og overdragelser gjennom garasjelaget

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

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

11. Vurdering av avvikling av garasjelaget

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

Formål med saken

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling på sak 9, 10, 11 og 12

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

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

Som ledd i dette vedtas følgende prinsipper:

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

a) Styret skal prioritere beboernes behov og trygghet over høyest mulig markedspris ved utleie av garasjeplasser. Det vil si at utleie til eksterne ikke kan forsvares med høyest mulig leiepris.

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

c) Utleie av garasjeplasser som tilhører seksjonseiere og som er utleid til eksterne (til de som ikke bor i vårt eller nabo sameiet/borettslaget) avvikles med umiddelbar virkning og styret pålegger de det måtte gjelde å sende ut oppsigelser om avvikling av leieforhold umiddelbart og senest innen 01.06.2026.

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene ikke vedtas.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Årsmøtet vedtar at styreleder, på vegne av beboere, har et særskilt ansvar for å sikre trygg, forsvarlig og beboerorientert drift av garasjelaget, i tråd med årsmøtets beslutninger.
>
> Forslag til vedtak 2:
> a)Styret skal prioritere beboernes behov og trygghet ved disponering av garasjeplasser.
>
> Forslag til vedtak 3:
> b)Eventuell utleie av garasjeplasser kan kun skje til beboere i Lørenplatået og Lørenkvartalet (både sameiet og borettslaget) da det er disse beboerne som er de primære brukerne av garasjelaget.
>
> Forslag til vedtak 4:
> c) Utleie av garasjeplasser til eksterne avvikles med umiddelbar virkning og det sendes ut oppsigelse til de det måtte gjelde innen 01.06.2026.

14. Dokumentasjon og etterprøvbarhet av styrets tidsbruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler ikke at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

16. Kommunikasjon mellom styremedlemmer og beboere

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at dette ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

17. Røyking og hensyn til naboer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

18. Standard for montering av flaggstangholder på balkonger og takterrasser

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

Uensartede løsninger kan også påvirke sameiets visuelle uttrykk og fasade.

Vurdering:
Styret vurderer det som hensiktsmessig å etablere en felles standard for montering av flaggstangholdere. Formålet er å sikre:

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

Styrets innstilling
Flaggstangholdere som monteres på balkonger og takterrasser skal være av en type som er beregnet for formålet og egnet for montering på rekkverk.
Montering skal utføres på en sikker og forsvarlig måte, i henhold til produsentens anvisninger.
Hjemmelagde eller improviserte løsninger tillates ikke.

> **Forslag til vedtak:**

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

19. Innstilling fra valgkomiteen: Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

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

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

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

Godtgjørelse til valgkomiteen er den samme som de siste årene.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for 2025-26 settes til NOK 535 000. Valgkomiteens godtgjørelse for 2025-26 settes til NOK 8 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Josep T. Jonsson

Følgende stilte til valg:
Josep T. Jonsson

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Driveklepp Oven

Følgende stilte til valg:
Joakim Driveklepp Oven

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Johnny Skogstad
Jarle Tvinnereim
Wenche Verpe

Følgende stilte til valg:
Filipe Fernandes
Silvia MariaK Kolenic
Johnny Skogstad
Jarle Tvinnereim
Wenche Verpe

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENPLATÅET, OSLO Org.nr. 992 104 104
Siste revidert i årsmøte 01. mai 2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

§ 5 Styret

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

Særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Særlige regler vedrørende bruk og rengjøring av balkonger, terrasser og fellesareler

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

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

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Sameiets adresser:

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

VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857

(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014, 19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019, 25. mai 2021)

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplatået, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

§ 4

Selskapets kapital:
Selskapets aksjekapital er kr. 30 000,- fordelt på 3 000 aksjer à kr. 10,-.

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjennelse.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av én til fem styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger styreleder. Selskapets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Valg av møteleder.
2. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse.
5. Valg av styre.
6. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.

7. Valg av revisor.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter varsel som for ordinær generalforsamling bestemt, når det forlanges av styret eller av aksjonær som minst representerer 1/10 av aksjekapitalen. Forslag fra aksjonærenes side må, for å komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være inngitt til styret senest 28 dager før generalforsamlingens avholdelse. Senest åtte dager før enhver generalforsamling fremlegges på selskapets kontor til ettersyn for aksjonærene, dagsorden og de forslag som skal fremsettes på generalforsamlingen, samt for den ordinære generalforsamlingens vedkommende, årsregnskapet med underskrift av daglig leder samt styret.

§ 9

For så vidt er den aktuelle aksje ervervet ved overdragelse, skal aksjen være notert på vedrommenes navn i selskapets aksjebok senest en måned før generalforsamlingen. Dette gjelder dog ikke såfremt hele aksjekapitalen er representert på generalforsamlingen, og generalforsamlingen enstemmig vedtar å fravike det nevnte krav om notering en måned før generalforsamlingen.

§ 10

Bruksretter tilhørende garasjeanlegget i gnr 424, bnr 2 i Oslo kommune kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon i et av boligselskapene som garasjeanlegget skal tjene som parkeringsanlegg for. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren Velforening.

§ 11

En bruksrettshaver kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksrettshaver disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal kun benyttes løsninger og leverandører anvist av styret.»

§ 12

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS, men har ingen reell innflytelse over driften av selskapet.

Styret skal fortrinnsvis representeres ved representanter
fra Sameiet Lørenkvartalet/ Sameiet Lørenplatået, samt en representant fra Selvaag Parkering AS så lenge Selvaag Parkering eier bruksretter til p-plasser i anlegget.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplatået
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

Bruksrettshaver plikter å overholde selskapets vedtekter, samt ordensregler fastsatt av styret. Bruksrettshaver plikter å betale de til enhver tid gjeldende felleskostnader, fastsatt av styret.

§ 14

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales andel av overskudd/formue/utbytte til aksjeeierne/bruksrettshaverne. Eventuelle aktiva i selskapet overføres til Løren Velforening, og øremerkes til videre drift av garasjeanlegget.

§15

En bruksrettshaver med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en bruksrettshaver uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom bruksrettshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en bruksrett i garasjelaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Evt. administrasjonskostnad fra forretningsfører tilfaller den som fremsetter kravet.

§ 16

Det er ikke tillatt å parkere gassdrevne kjøretøy i garasjeanlegget.

§ 17

Garasjeanlegget skal ikke brukes til andre formål enn å parkere kjøretøy.

Børsteveien 2B

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.3 km
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5... 120 barn	5 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Løren	4 min
Rema 1000 Lørenveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Løren Torg	4 min
Apotek 1 Løren Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	15 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	4 min
Kruttverksveien balløkke	7 min
EVO Løren	4 min
STERK treningssenter	4 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

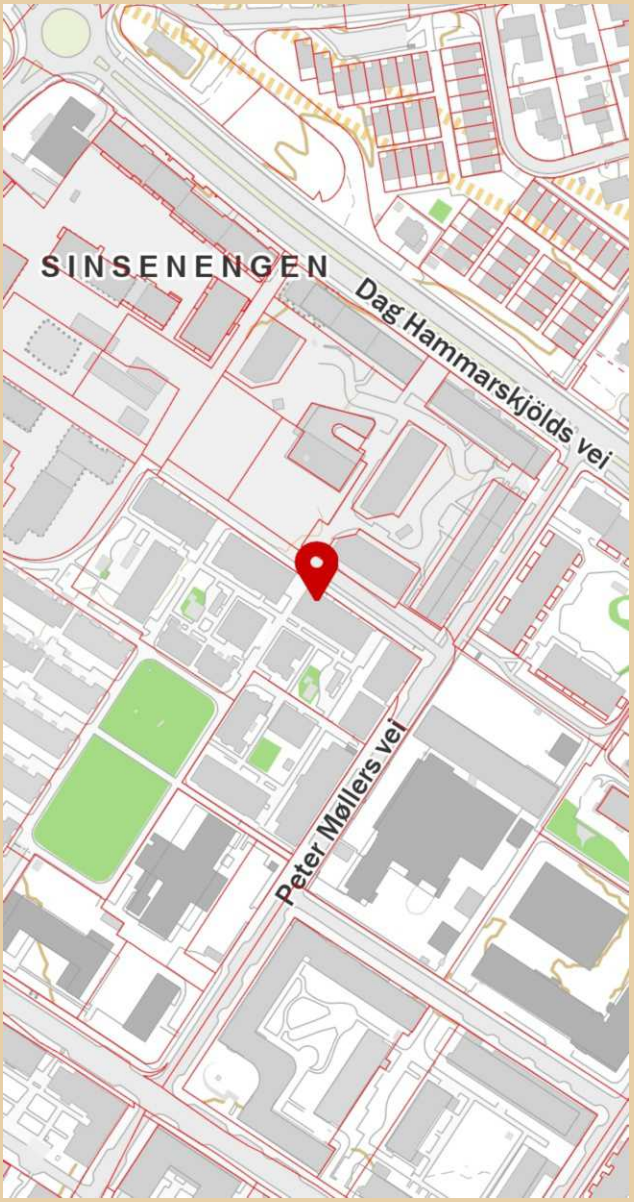
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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:
Børsteveien 2B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 210, Snr. 185, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260091

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
