PRIVATMEGLEREN
HORISONT

LØRENVEIEN 53B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lørenveien 53 B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 268

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2065 **Referansenummer:** UP5808

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

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

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 7. etasje i boligbygg fra 2017.
Boligen er i normalt god stand
Inneholder soverom, kontor, stue/kjøkken, entre og bad.
Takterrasse og balkong

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass. Med skyvedørsfunksjon.

BALKONG OG TERRASSE
Takterrasse på 37 m2, med tilkomst fra stue. Terrassebord på tilfarergulv. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

Balkong på 6,7 m2. Utført på betong dekke.
Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Rekkverk i metall med innfelt glass.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Det ble registrert 10 mm planhetsavvik i stue/kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk.
Forutsatt SINTEF GODKJENT.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Glatte fronter. Marmor benkeplate med integrert kjøkkenkum.
Marmor på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert.
Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har balansert ventilasjon.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiatorer.
Varmekabler i gulv bad.

BOD
Bod i kjeller på 5,1 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

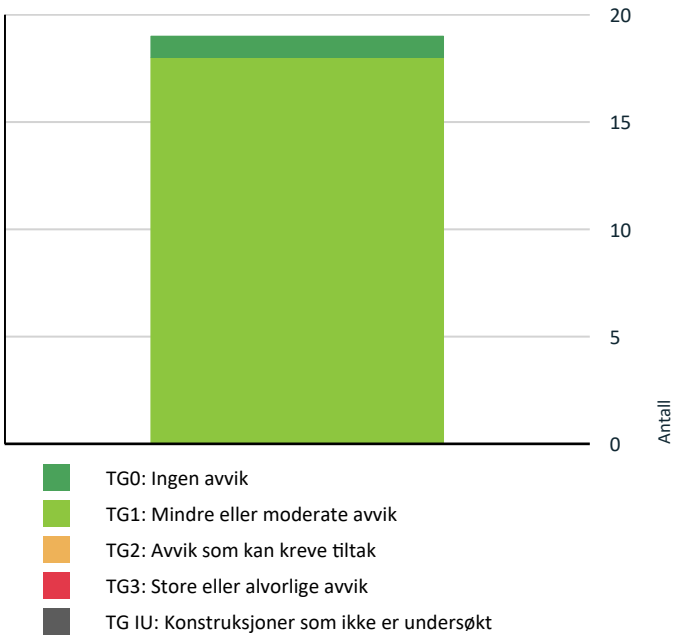
Boligbygg med flere boenheter

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Med skyvedørsfunksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 37 m2, med tilkomst fra stue. Terrassebord på tilfaregulv. Rekkverk i stål med innfelte glassplater. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier. Merk at deler av terrasse var snødekket på befaringsdagen. Begrenset inspeksjonsmulighet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på 6,7 m2. Utført på betong dekke.
Det er lagt terrassebord på tilfaregulv. Rekkverk i metall med innfelt glass. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det ble registrert 10 mm planhetssavvik i stue/kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk.
Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vanntest viset at vann renner mot sluk i dusjsonen.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Forutsatt SINTEF GODKJENT.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført fuktkontroll med hulltaking i tilstøtende rom grunnet at badet er prebfabrikert. Viser til forskrift til avhendighetsloven.

Det er søkt etter skader, riss/sprekker i fuger, bomlyd fliser etc Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. Dette utelukker forøvrig ikke at fukt kan være tilstede i konstruksjonen.

Grunnet metallkonstruksjon i kabinen vil generelt fuktsøk med egnet apparat ikke kunne gi sikker informasjon om eventuelle fuktforhold i konstruksjonen, da denne også reagerer på metallet.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Marmor benkeplate med integrert kjøkkenkum. Marmor på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rørskap i tak bad



Fordelerskap med hovedstoppekraner i skap bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.



Avløp servant bad



Avløp vask kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

5. 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 (Iflg eier)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (Iflg eier)

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

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

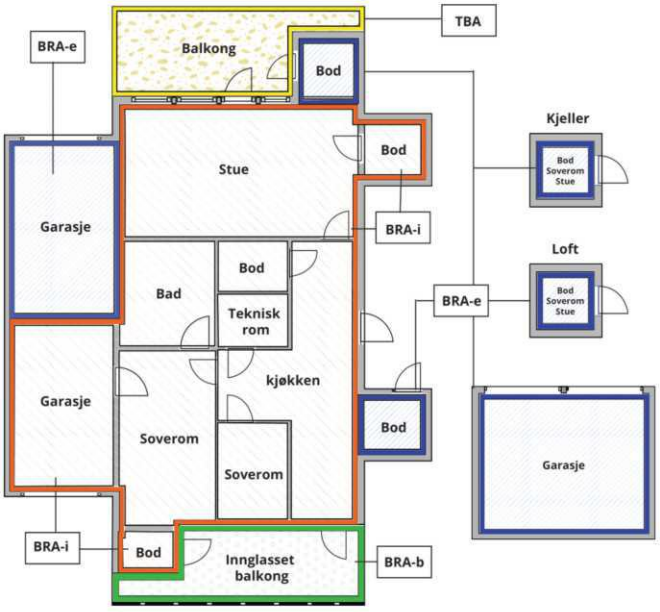
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	69			69	44
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**44**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, kontor, entré		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Bjørn Einar Hageskal	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Lørenveien 53 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LØRENVEIEN 53 B	927480425		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Afshar-Hageskal Anosha Zohra, Hageskal Bjørn Einar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Einar Hageskal	Anosha Zohra Afshar

Gateadresse
Lørenveien 53B

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 48

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251052

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av garasjesameiet

Arbeid utført av: Multiconsult

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251052

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251052

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Einar Hageskal	bce3c1f9896f84ea06722 b2425c58df762a34292	06.10.2026 19:31:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anosha Afshar Hageskal	c38e371d9948c74e9c5ac 160897b285fab80b3a1	06.10.2026 19:30:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Borettslaget Lørenveien 53 B	Vår ref.:	1870/24	Fødselsdato eier:	20.11.1995
Lørenveien 53 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	05.06.1995
0585 OSLO	Eiere:	Bjørn Einar Hageskal, Anosha Zohra Afshar		
Organisasjonsnr: 927 480 425	Andelsnr:	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 657

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 330
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	327

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	306 846,21	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160157914, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 05.01.2026: 306 846

Andel av saldo: 0

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

Flytende rente, kvartalsvise terminer

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

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 014
Annen formue:	6 930	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	8 000 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	124/268
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93191371.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2022	Første innflytting:	01.01.2022	SSBnr:	H0703
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				

Boligopplysninger:

Borettslaget Lørenveien 53 B	Vår ref.:	1870/24	Fødselsdato eier:	20.11.1995
Lørenveien 53 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	05.06.1995
0585 OSLO	Eiere:	Bjørn Einar Hageskal, Anosha Zohra Afshar		
Organisasjonsnr: 927 480 425				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Lørenveien 53 B

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Sinsen Kirke, Rødstua. Lørenveien 13.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Lørenveien 53 B

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Sinsen Kirke, Rødstua. Lørenveien 13.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie
- 5.2 Vedtektsendring § 5 Vedlikehold

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

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

Borettslaget Lørenveien 53 B skal sammen med Sameiet Brødfabrikken skal gis fullmakt for å stemme over sakene gjengitt i "Vedlegg 1".

Dette er fremmet av styret i Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret gis fullmakt til å stemme for sak 4a - h.

Mer informasjon om forslagene finner man i "Vedlegg 1",.

Forslag til vedtak: Styret stiller seg bak anbefalingene til forslagene som styret i Brødfabrikken Garasjesameie har fattet.

5.2 Vedtektsendring § 5 Vedlikehold

Borettslaget Lørenveien 53 B sine vedtekter paragraf 5 omhandler vedlikehold.

Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.

Styret ønsker med dette å konkretisere at skader som utelukkende skjer på grunn av "brukerfeil" ikke skal dekkes av fellesskapets midler.

Forslag til vedtak: Styret foreslår overfor generalforsamlingen følgende vedtektsendring § 5-1 (2):

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.**

Styrets innstilling: Styret ønsker med dette å konkretisere at skader som utelukkende skjer på grunn av "brukerfeil" ikke skal dekkes av fellesskapets midler.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mattias Mattsson
Styremedlem, Fredrik Tidemann
Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos
Varamedlem, Gulshan Ara Islam

6.1 Valg av leder

Styreleder Mattias Mattsson er på valg.

Forslag til vedtak: Mattias Mattsson velges for en ny 2 års periode.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ørjan Yggeseth Kjos er på valg.

Forslag til vedtak: Ørjan Yggeseth Kjos velges for en ny 2 års periode.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Gulshan Ara Islam er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-77 086**	**182 250**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	267 808	-259 337
B. Årets endring disponible midler	**267 808**	**-259 337**
C. Disponible midler	**190 721**	**-77 086**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	848 644	704 823
Kortsiktig gjeld	-657 923	-781 910
C. Disponible midler	**190 721**	**-77 086**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 193 712	1 178 872	1 249 610	1 299 114
Sum leieinntekt		**1 193 712**	**1 178 872**	**1 249 610**	**1 299 114**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	180 901	34 666	0	0
Sum annen inntekt		**180 901**	**34 666**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 374 613**	**1 213 538**	**1 249 610**	**1 299 114**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	0	4 320	10 575
Styrehonorar	3	60 000	0	60 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	6 550	0	0
Kostnad eiendom/lokale	5	608 395	829 164	574 500	852 431
Kommunale avgifter/renovasjon		162 908	100 362	162 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	705	75 236	6 000	49 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	14 976	8 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	50 000	153 477	50 000	65 000
Revisjonshonorar		5 601	5 350	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		74 564	70 744	75 000	77 500
Andre honorar	9	9 946	4 125	5 000	5 705
TV/bredbånd		141 078	134 438	142 000	145 000
Forsikring		0	74 942	82 000	0
Eiendomsskatt		-975	14 991	45 000	0
Andre kostnader	10	13 430	1 324	1 500	2 000
Sum kostnad		**1 134 113**	**1 485 678**	**1 221 320**	**1 294 411**
Driftsresultat		**240 500**	**-272 140**	**28 290**	**4 703**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 308	12 803	0	0
Netto finansposter		**-27 308**	**-12 803**	**0**	**0**
Årsresultat		**267 808**	**-259 337**	**28 290**	**4 703**
Overført til/fra annen egenkapital		267 808	-259 337	0	0
SUM OVERFØRINGER		**267 808**	**-259 337**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	31 571 970	31 571 970
Bygninger	4	143 827 862	143 827 862
Garasjer	4	4 650 753	4 650 753
Sum anleggsmidler		**180 050 585**	**180 050 585**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 263	8 540
Kundefordringer		18 282	185 714
Andre kortsiktige fordringer		28 184	114 018
Forskuddsbetalte kostnader		59 127	57 160
Avsetting tap		94 791	42 265
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		639 996	297 127
Sum omløpsmidler		**848 644**	**704 823**
SUM EIENDELER		**180 899 229**	**180 755 408**

Balanse 2024 Borettslaget Lørenveien 53 B

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 506 306	8 238 499
Sum opptjent egenkapital		**8 506 306**	**8 238 499**
Sum egenkapital	**11**	**8 641 306**	**8 373 499**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		171 600 000	171 600 000
Sum langsiktig gjeld		**171 600 000**	**171 600 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 508	0
Leverandørgjeld		29 504	156 940
A konto til avregning		216 048	390 954
Annen kortsiktig gjeld		410 863	234 015
Sum kortsiktig gjeld		**657 923**	**781 910**
Sum gjeld		**172 257 923**	**172 381 910**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**180 899 229**	**180 755 408**
Pantstillelser	12	171 600 000	171 600 000

Sted:_____ Dato:_____

Mattias Mattsson Styreleder	Fredrik Tidemann Styremedlem	Ørjan Yggeseth Kjos Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kostnad til varme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». NB! Kostnaden ligger i klient 1871 Sameiet Lørenveien 53.
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 074 048	1 044 208
3610 Oppstartskapital	0	15 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	119 664	119 664
Sum	**1 193 712**	**1 178 872**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	180 901	34 666
Sum	**180 901**	**34 666**

Konto 3990 er inntekt fra avregning 2022 og 2023 mellom laget og Lille Oslo Eiendom (LOE) og Brødfabrikken.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	0
Sum	**68 460**	**0**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	533 600	721 792
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	3 623	42 031
6361 Fast renhold	66 660	57 886
6364 Matteleie	4 512	7 454
Sum	**608 395**	**829 164**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	705	0
6450 Leie parkering	0	75 236
Sum	**705**	**75 236**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	13 729
6552 Driftsmateriell	0	1 248
Sum	**0**	**14 976**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	19 158
6603 Vedlikehold elektro	0	12 211
6611 Vedlikehold heiser	35 300	48 365
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 700	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	69 481
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	4 263
Sum	**50 000**	**153 477**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 946	4 125
Sum	**9 946**	**4 125**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 401	0
7770 Betalingskostnader	9 651	995
7773 Omkostninger innkreving	2 378	329
Sum	**13 430**	**1 324**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 238 499	267 807	8 506 306
Sum opptjent egenkapital	**8 238 499**	**267 807**	**8 506 306**
Sum egenkapital	**8 373 499**	**267 807**	**8 641 306**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	171 600 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**171 600 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**180 050 585**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lørenveien 53 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lørenveien 53 B

Styreleder	Mattias Mattsson (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Fredrik Tidemann (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ørjan Yggeseth Kjos (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lørenveien 53 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lørenveien 53 B som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WZ3TE-YYY58-CHKIO-1VLC7-X56D1-GNZ1R

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZ3TE-YYY58-CHKIO-1VLC7-X56D1-GNZ1R

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: WZ3TE-YYY58-CHKIO-1VLC7-X56D1-GNZ1R

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Lørenveien 53 B

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mattias Mattsson
Styremedlem, Fredrik Tidemann
Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos
Varamedlem, Gulshan Ara Islam

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Lørenveien 53 B arbeider med USBL og skal implementere deres løsning Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført / engasjert tredejparter for følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroller av heisen utført av KONE
- Årlig brannvernkontroll utført av Norsk Brannvern
- Årlig kontroll av brannluke
- Kontroll av brann, nødlys, VVS installasjoner, sprinkler utføres av Assemblin via fellesavtale med garasjesameie.

Styrets arbeid

Styret i Borettslaget Lørenveien 53 B har i 2024 gjort følgende,

- Oppfølging av Lille Oslo Eiendom AS (utbygger) etter at vi tok over kontrollen og driften av bygget

- Samarbeidsmøter med Brødfabrikken Garasjesameie i forbindelse med utskiftningen av vannmålere i leilighetene våre, og sørget for at vi har vært informert hele veien om hvordan denne overgangen kommer til å bli for borettslaget og beboerne.

- Tett dialog med Brødfabrikken garasjesameie ifm hvordan rehabiliteringsprosjektet i garasjen. Løpende dialog med USBL ifm. finansering og planlegging av hvordan borettslaget skal dekke sin andel av kostnaden.

- Jevnlig dialog med KONE som er vår servicepartner av heisen.

- Møter med USBL og Ruter i forbindelse med et pilotprosjekt de har valgt ut vårt borettslaget til å være med på. Her har det riktignok vært noe tid mellom møtene, da planlegging og oppstart har vært uavklart fra Ruter sin side. Tilbudet ble lansert for beboerne i mars. I første omgang er det introdusert rabattert periodebillett hos Ruter. Det skal videre lanserers sykkelabonnement via Joule til rabatterte priser. Siden vi er første testgruppe, er Ruter særlig interessert i deres tilbakemeldinger, så oppfordrer de som har spørsmål eller kommentar til opplegget sender styret en e-post. Styret har testet ut, og er positive hittil.

- Det har vært mye aktivitet i Brødfabrikken garasjesameie som har ansvar for en del viktig infrastruktur som vi sammen med Sameiet Brødfabrikken er ansvarlige for å vedlikeholde, drifte og finansiere. Når de etterhvert får gjennomført sine prosjekter er det naturlig at vi ser på muligheter for å gjøre bomiljøet vårt enda bedre enn det er i dag. Vi jobber videre med å se på løsning med nøkkelbrikker til alle eller annen passende løsning som skal gjøre det enklere for beboere å entre bygget fra gateplan og garasjen.

- Etter at Lille Oslo Eiendom AS solgte leilighetene i borettslaget, så har det vært en del styrearbeid som ikke nødvendigvis har vært synlig for beboerne. Det har vært alt fra å forstå hvordan dynamikken mellom borettslaget og Sameiet Lørenveien 53 fungerer med Brødfabrikken Garasjesameie og Sameiet Brødfabrikken til oppfølging og sørge for at vi i styret til enhver tid har all informasjon vi trenger når nye prosjekter settes i gang og annen viktig informasjon beboerne har nytte av. Brødfabrikken Garasjesameie har et sterkt ønske om at en av våre beboerne skal være representert i deres styre. Dersom noen ønsker dette, send oss en melding på dette.

- Styret har møttes fysisk ca. 1 gang i måneden, og har hatt løpende kommunikasjon på SMS og e-post.

- Forbruk av vann (kaldt og varmt) og fjernvarme. Installasjon av kaldtvannsmålere og utskiftning av varmtvannsmålere er gjennomført og beboere vil derfor betale for faktisk forbruk. Denne prosessen har pågått siden etter sommeren 2024 og overgangen fra Istad (tidligere avregner av forbruk) til EcoGuard (ny avregner av forbruk) har tatt tid. Brødfabrikken Garasjesameie har ansvar for at denne prosessen gjennomføres, og de har informert om at manglende innsats har vært fraværende for å få dette til å bli en god overgang til EcoGuard.

Fakturering av A-konto beløp (tidligere praksis, Istad)

Brødfabrikken Garasjesameie får faktura for forbruket av fjernvarme (oppvarming av kaldtvann og bolig) fra Istad for begge sameiene. Borettslaget må kreve inn nok penger fra beboerne til å betale vår del av fakturaen, som kjent gjennom "A-konto fjernvarme". Denne delen kreves inn gjennom posten "Felleskostnader". På slutten av hvert år får Brødfabrikken Garasjesameie oppgjør av fjernvarme og historisk har sameiene måtte

betale en ekstra faktura på grunn av for lite innkrevd gjennom året. Dette har normalt sett medført en ekstra faktura (noen har fått igjen penger) fra borettslaget til å dekke denne ekstra kostnaden.

I tillegg får Brødfabrikken Garasjesameie faktura fra Oslo kommune på forbruk vann og tilhørende gebyrer. På samme måte får vi et oppgjør av kommunen på slutten av året, som historisk også har medført høyere kostnad enn hva som er innkrevd løpende gjennom året. Denne ekstrakostnaden på slutten av året har borettslaget ikke krevd inn fra beboerne. Prisen per kubikkmeter vann har økt betraktelig siste årene, og Brødfabrikken Garasjesameie har krevd inn for lite.

Konklusjon: Det er forklaring på det alle har opplevd å få ekstrafaktura for sitt forbruk i 2023 og 2024 når avregningene har kommet.

Fakturering av faktisk forbruk månedlig (EcoGuard)

Når overgangen fra Istad til EcoGuard er fullstendig ferdig, skal beboere få faktura for sitt faktiske forbruk av vann (kaldt og varmt) og fjernvarme løpende hver måned. Det ble kommunisert fra Brødfabrikken Garasjesameie at "leie av vannmålere" må kreves inn, men ikke at dette medfølger de månedlige fakturaene. Vi har gitt beskjed til USBL om at det på "Vanlig felleskostnadsfaktura" ikke skal være en linje for "Leie vannmålere". Så denne delen vil fjernes og kommer på egen faktura for "faktisk forbruk" fremover. Videre må vi se på muligheten for å redusere "Felleskostnader" posten på din faktura. Dette er noe komplekst da styret i Brødfabrikken Garasjesameie ikke vet om EcoGuard fakturerer dem for at de må viderefakturere kostnaden til borettslaget, og USBL må kreve inn penger for å betjene fakturaen fra Brødfabrikken Garasjesameie løpende.

Fjernvarme er kun på fra oktober til april måned, så man vil oppleve at man fakturaene vil variere i størrelse gjennom året. På en annen side så kan man følge forbruket sitt gjennom en lenke som man kan får tilgang til. Hvordan får du tilgang til dette, er informert om på Facebook gruppen vår. Ellers snakk med styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Vedlegg 1

Agenda i Brødfabrikken Garasjesameie som Borettslaget Lørenveien 53 B må gi fullmakt

4. Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

a) Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,

b) Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.

c) Stemme for Godtgjørelse til styret

d) Stemme for Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje og endrer vedtektene iht. navneskifte.

e) Stemme for Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

f) Stemme for Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

g) Stemme for at MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

h) Stemme for at Det etableres sykkelvaskestasjon iht. spesifikasjoner og tilbud.

Oslo, 2. mai 2025
Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedlegg 1

Sak 4a

Konstituering
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder
b) Godkjenning av de stemmeberettigede
c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak fra Brødfabrikken Garasjesameie:

a) møteleder Adv. Erlend Glad fra Solibo
b) godkjenning av de stemmeberettigede
c) til å føre protokoll:
protokollvitne:

d) godkjenning av møteinnkallingen

Sak 4b

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 Brødfabrikken Garasjesameie:
a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 4c

Fastsettelse av honorarer
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Vedlegg 1

Styrets innstilling

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Vaktmestertjenesten er bare til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på, og drifter sameiet.

Rutiner og systemer er på plass, og man er nå inne i vedlikeholdsperiode for sameiet.

Det har vært veldig mye arbeid i tilknytning til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører til Solibo
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene, og avdelingsregnskap for næringsdel.
- Skifte av målere, installasjon og overgang til EcoGuard fra Ista
- Sak med vanninntrengning i Lørenvangen 1 og andre saker

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen, kr. 300.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak Brødfabrikken Garasjesameie:

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

Sak 4d

Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller: Brødfabrikken Garasjesameie

Brødfabrikken Garasjesameiet eier alt under bakken i boligprosjektet Brødfabrikken. Boligsameiene eier bare trappehuset/heisene.

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.
Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

En stor del av boligsameienes kostnader kommer fra garasjesameiet.
Dette medfører at mye av arbeid som utføres av sameiets vaktmester/driftsselskap og garasjesameiets styre ikke reflekteres i navnet Brødfabrikken Garasjesameie.

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for navneendring i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedlegg 1

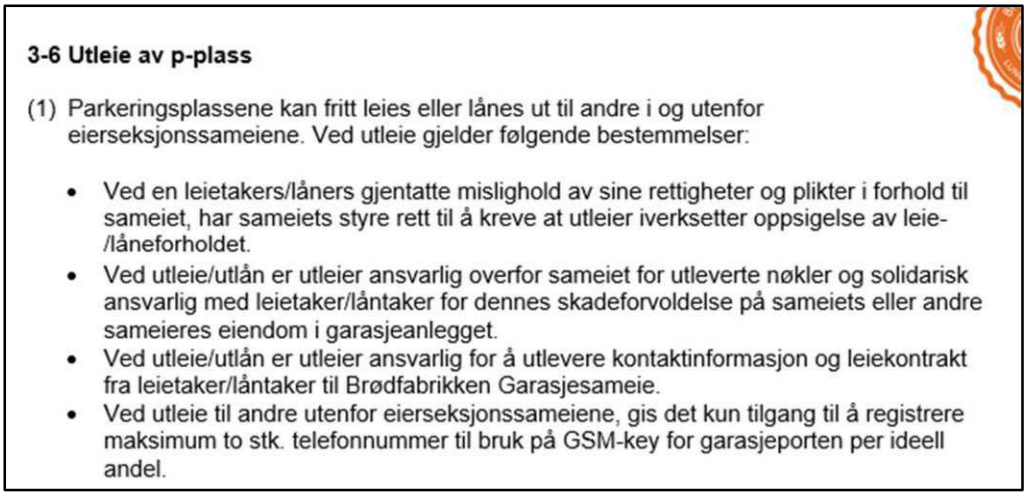
Sak 4e

Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller: Brødfabrikken Garasjesameie

Det er svært mangelfull rapportering til styret/forretningsfører om endring av utleie-/utlånforhold av p-plasser. Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over kontaktinformasjon til alle som har leie-/låneforhold og tilgang til garasjen.

Arbeidet med å følge opp leietakere må ligge på utleier og ikke på styret/forretningsfører. Styret foreslår derfor tilleggspunkter i vedtektene.



3-6 Utleie av p-plass

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

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

- Ved utleie/utlån skal utleier besørge all administrasjon av utleie og informasjon til leie-/låntaker.
  - Administrasjon, bruk og fakturering av elbil-lader.
  - Videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen, spesielt når biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask eller liknende.
  - Dele og fradele sin tilgangsnøkkel til garasjen med leietaker ved utleie og opphør av leieforhold.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen stoppes for denne leietageren.

Sak 4f

Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
Forslagstiller: styret

§3-7 har bare omhandlet batteridrevet motorvogn. Styret mener at dette bør utvides og spesifiseres i tråd med teknologisk utvikling.

Vedlegg 1

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
(2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.

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

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

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

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

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

Sak 4g

MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagsstiller: Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Det er på høy tid at MC plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC-plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.
Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Eventuelt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC-plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.
MC-plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.
Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

Vedlegg 1

1)
MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
2)
MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
3)
Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan MC-plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
4)
MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Brødfabrikken Garasjesameies vurdering

Garasjesameiet har i dag 10 små-plasser (MC/FUS-vogner/HC-sykkel m.m.) til utleie. En er leid ut til barnehagen, en er leid ut til HC-tråsykkel, og seks er leid ut til MC/scootere. Alle leietakere inngår leieavtale med Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen videre administrering utover å inngå leieavtaler og å betale felleskostnader halvårlig, slik som garasjeplasseierne.

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet, som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader.

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til små-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

1-3 Sameierbrøk

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

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

Garasjeplassene er kjøpt av eierne. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

Garasjeplassene er omsettelige, dvs. de kan selges og det er potensielt mange kjøpere.
For små-plassene er det to stykker som er kjøpt inkludert i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som eier og leier ut til interesserte.
Små-plassene er IKKE lett omsettelig og det er svært lite sannsynlelig at en eventuell fremtidig kjøper av seksjonen som «eier» to små-plasser, også er interessert i å kjøpe disse små-plassene.

Små-plassene er ca. ¼ av arealet i forhold til garasjeplassene, men størrelsen varierer. Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele Garasjesameie reseksjoneres. Dvs. at garasjeplasseiernes andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra kvm f.eks. 10 andeler til bilplasser og 3 til små-plasser.

Vedlegg 1

Reseksjonering vil eventuelt medfører kostnader til

Type kostnad	**Antatt kostnad**
Salær advokat	Kr 15-30.000
Gebyr kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen m.m.	Kr 15.000
Tinglysningsgebyr statens kartverk og	Kr 545
Dokumentavgift	2,5% av eiendommens verdi på antatt 32 millioner. Dvs. ca. kr 1.000.000 i dokumentavgift
Oppmålingsforretning?	?
m.m.	?
Antatte kostnader er hentet fra hjemmesider til hhv Statens kartverk og advokatfirma som arbeider med seksjonering/reseksjonering.	

Styret forstår ikke hva hensikten er med å reseksjonere garasjen for å innbefatte små-plassene. For å reseksjonere må hensikt være at noen skal kjøpe andelene/små-plassene. Styret ser ingen hensikt i å påføre sameiet denne store kostnaden, for de tror ikke at noen av leietakerne av små-plassene vil kjøpe plassen.

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.
Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

Dersom MC-plasser skal innlemmer i sameierbrøken må det tas hensyn til:

- Små-plasser er ikke lett omsettelig, kanskje ingen ønsker å eie en bruksrett/andel til små-plass
- MC har driftsåret fra april-oktober, dvs. ½ av bilens driftsår.
- MC har to hjul, og bruker ca. ¼ av en bilplass, dvs. mindre slitasje og tar f.eks. ikke med seg snø inn i garasje om vinteren, som må vannsuges.

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs. at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet.
Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbeløp eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

Ved eventuell reseksjonering av små-plassene, kan den nye andelsbrøken ikke ha tilbakevirkende kraft, slik at framtidige andelershavere av små-plasser skal ikke måtte betale inn en liten andel og garasjeplasseiere skal få en liten tilbakebetaling av sin innbetalte andel.

Alle som betaler inn felleskostnader til garasjesameiet både garasjeplasser og små-plasser, er med på å dekke garasjesameiets kostnader for drift, vedlikehold og prosjekter.

Dersom leieprisen for små-plassene skal være lik for alle plassene, kan garasjesameiet ikke sette opp prisen til kr 350 (nåværende felleskostnad) for alle plassene. Sameiet må forholde

seg til utleieavtalene som er inngått og de bygger på Husleieloven. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året.

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.
Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter ¼ av en garasjeplass og burde betale ¼ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

Garasjesameiet har inntekt på utleie av små-plassene på kr 24 600 istedenfor som i en del garasjesameier hvor MC 'ene står rundt i krokene uten å betale leie/felleskostnader. Stedene hvor vi har oppmerkede små-plasser kan ikke brukes til annen utleie.

Likhet ved å kreve betaling fra alle brukere av garasjen, betyr at også alle sykler, el-sykler, sparkesykler, scootere plassert på garasjeplasser o.l. som oppbevares i garasjen, må betale felleskostnader.

Forslag til vedtak fra Brødfabrikken Garasjesameie:
5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Brødfabrikken Garasjesameies anbefaling:

1)
Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
2)
Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
3)
Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref. pkt. 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
4)
Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
5)
Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Sak til avstemming

Styret gis fullmakt til å stemme for

1)
MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
2)
MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
3)
Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
4)

MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling
5)
Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Sak 4h

Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: Brødfabrikken Garasjesameie

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:
«**Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»**

Styret har innhentet vurderinger og fått tilbud om etablering av sykkelvaskestasjon. Det vil gjøres i sammenheng med betongrehabiliteringen, men monteres etter at selve dekket er ferdig lagt.



Plasseringen blir i garasjens lille del ved døren inn til Lørenveien 55c der hvor et av sykkelstativene er plassert. plassert.

Sykkelvaskestasjon er et tilbud til beboere i boligsameiene og har ikke noe med garasjeplassene å gjøre. Kostnaden vil derfor bli fordelt mellom boligsameiene i hht eierbrøken

Sameiet Brødfabrikken	9433	82,38 %
Sameiet Lørenveien 53	2017	17,62 %

01 - Etablering av sykkelvask
Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.
Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.
Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.
Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.
Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.
Det må borres 2stk hull i betongvegg over branndør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	rs	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneborring, 2stk 50mm+branntetting	stk	2
Etablering av stikk til pumpe	stk	1
Oppfølging OSEB	t	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187.368,- eks. mva.

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for Det etableres sykkelvaskestasjon iht. spesifikasjoner og tilbud.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lørenveien 53 B torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Sinsen Kirke, Rødstua. Lørenveien 13..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Benjamin Larsen Strøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

Borettslaget Lørenveien 53 B skal sammen med Sameiet Brødfabrikken skal gis fullmakt for å stemme over sakene gjengitt i "Vedlegg 1".

Dette er fremmet av styret i Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret gis fullmakt til å stemme for sak 4a - h.

Mer informasjon om forslagene finner man i "Vedlegg 1",.

Vedtak:
Styret stiller seg bak anbefalingene til forslagene som styret i Brødfabrikken Garasjesameie har fattet.

5.2 Vedtektsendring § 5 Vedlikehold

Borettslaget Lørenveien 53 B sine vedtekter paragraf 5 omhandler vedlikehold.

Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.

Styret ønsker med dette å konkretisere at skader som utelukkende skjer på grunn av "brukerfeil" ikke skal dekkes av fellesskapets midler.

Vedtak:

Vedtektsendring § 5-1 (2), vedtatt:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.**

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Mattias Mattsson er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Mattias Mattsson for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ørjan Yggeseth Kjos er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ørjan Yggeseth Kjos for 2 år..

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Gulshan Ara Islam er på valg.

roger

Vedtak:

Valgt ble: Roger Yaojie Han for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Mattias Mattsson (2025 - 2027)
Styremedlem, Fredrik Tidemann (2024 - 2026)
Styremedlem, Ørjan Yggeseth Kjos (2025 - 2027)
Varamedlem, Roger Yaojie Han (2025 - 2026)

Protokoll for Borettslaget Lørenveien 53 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Benjamin Larsen Strøm (sign.)	09.05.2025

VEDTEKTER

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

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.06.2021, sist endret den 08.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Parkering

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Ved skadetilfeller som oppstår i andelseier sin leilighet, og andelseier sitt forsikringsselskap mener at dette går på borettslaget sin forsikring, skal det besluttes om andelseier skal dekke egenandel basert på informasjon om hvem som forårsaket skaden iht. skaderapporten som innhentes iht. krav til forsikringsselskapet har.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Sameiet Lille Brødfabrikken

Sameiet Lille Brødfabrikk er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen

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

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

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

14-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. VEDLIKEHOLD

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

8. ØKONOMISK ANSVAR

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

9.DIVERSE

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

10. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

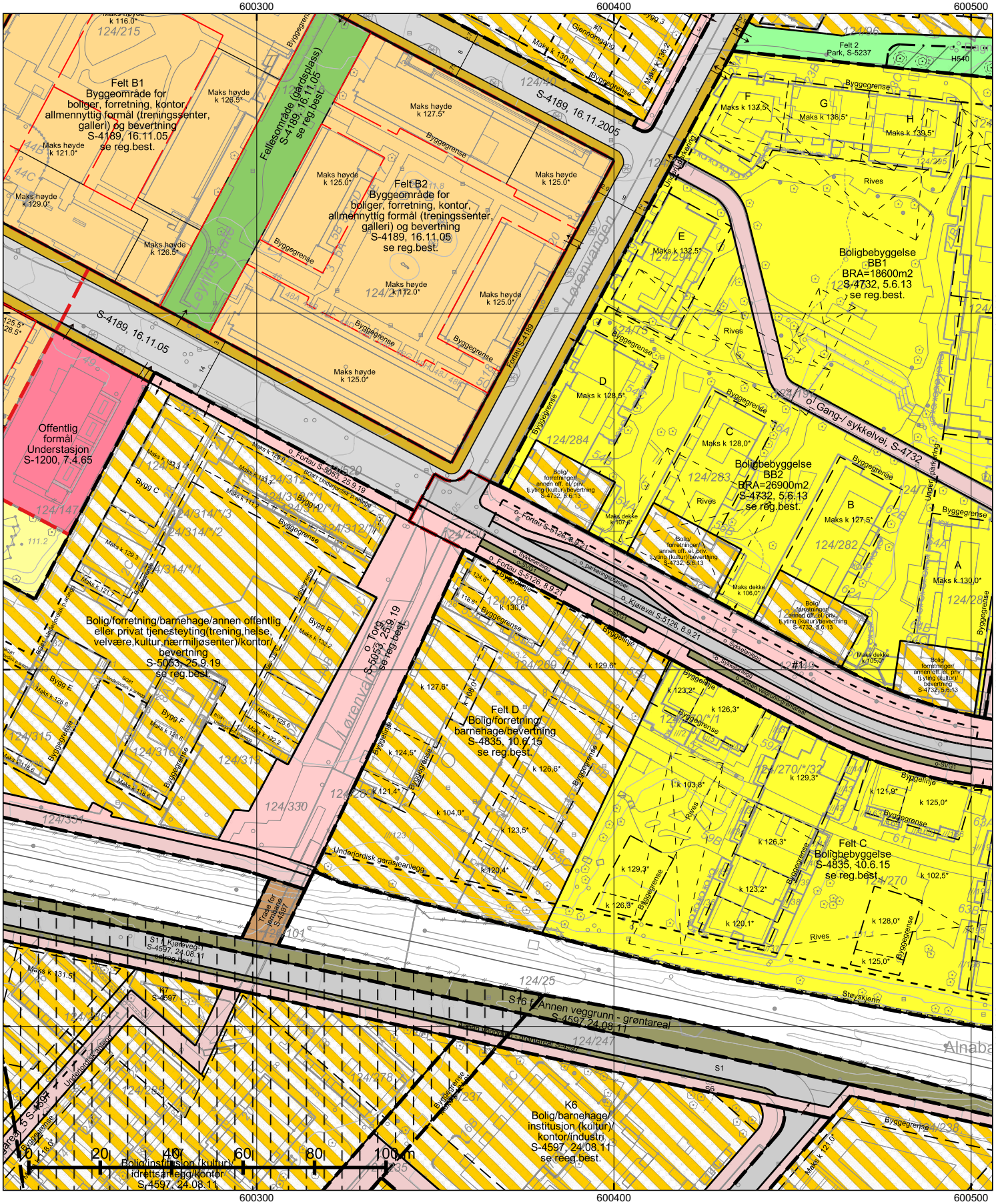
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151217/ 86524380
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/268

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151217/ 86524380
Adresse: Lørenveien 53
Gnr/Bnr: 124/268
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

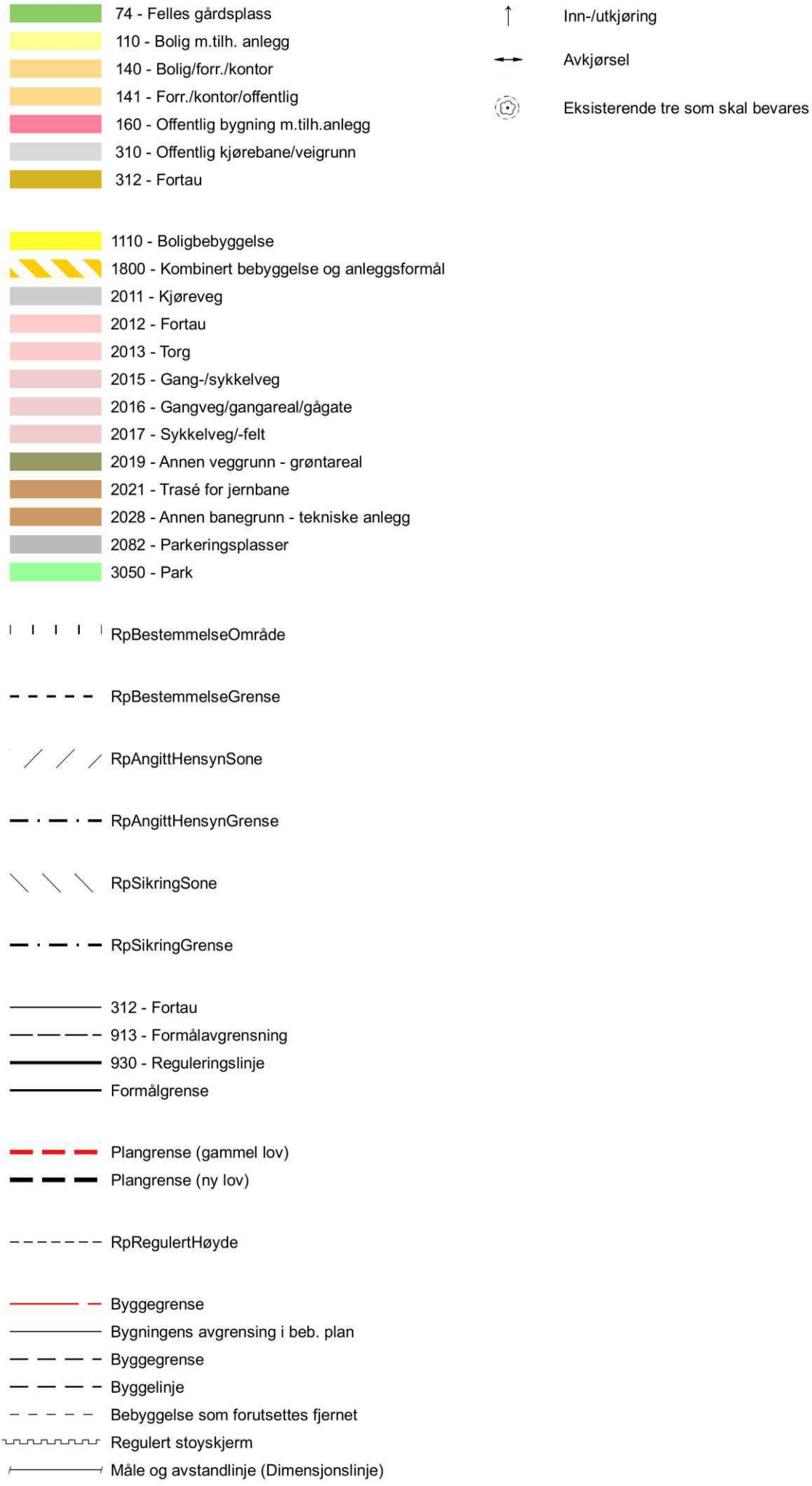
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

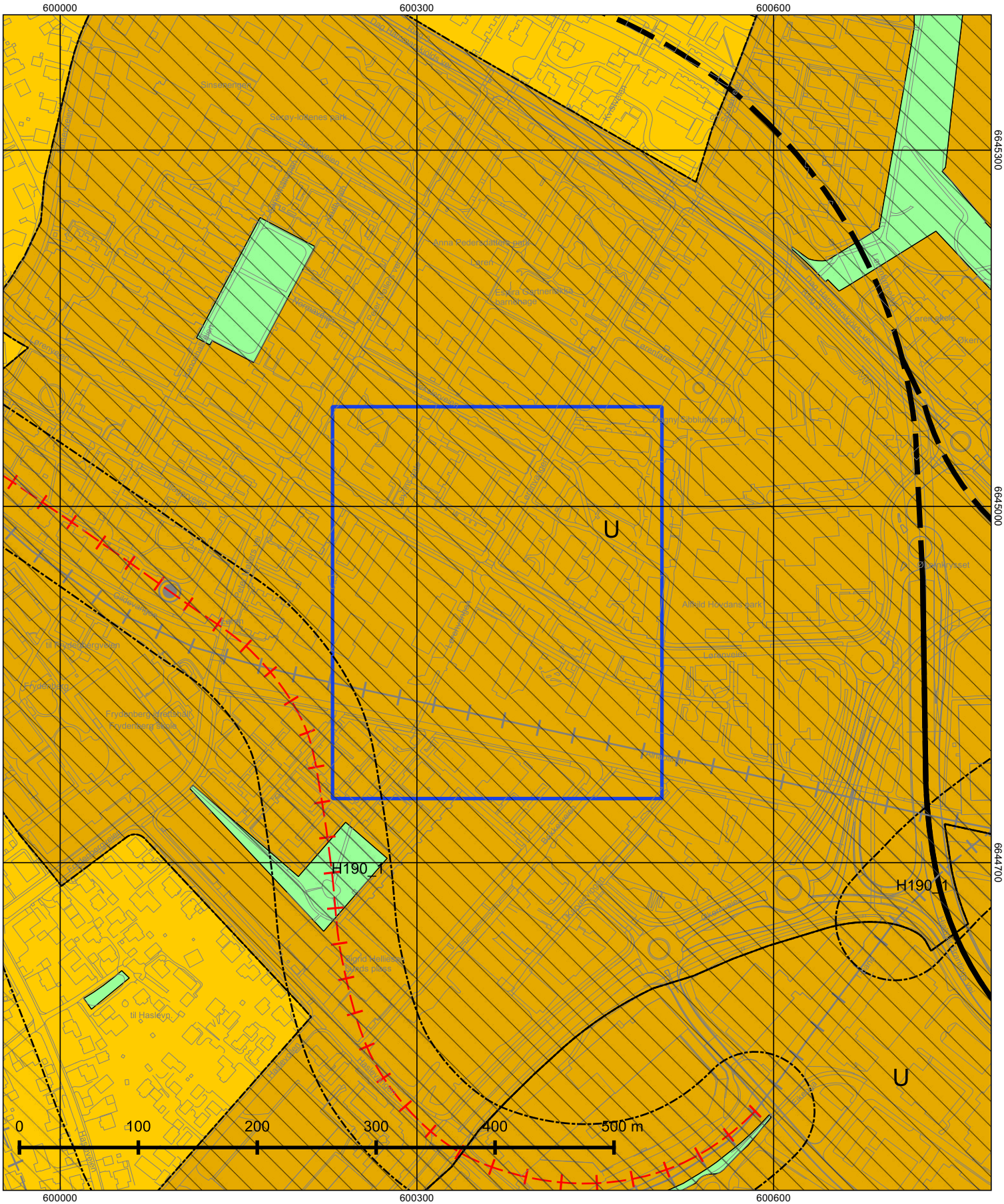
PlottID/Best.nr: 151217/ 86524380
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/268

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151217/86524380
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200701620

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse Felt C

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

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

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

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

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

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

Felt B, C og D:

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

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

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

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

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

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

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

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

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

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

Utearealer:

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

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.03.2017
Kjetil Gaser

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602143769
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992670568	LØRENVEIEN 59-65 AS		c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	268

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	268	0	1	73 / 2017	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	268	0	2	68 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	3	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	4	64 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	5	88 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	6	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	7	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	8	64 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	9	88 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	10	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	11	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	12	64 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	13	88 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	14	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	15	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	16	49 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	17	70 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	18	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	19	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 241695 Tinglyst: 20.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11
Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	268	0	20	49 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	21	70 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	22	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	23	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	24	68 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	25	87 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	26	47 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	27	68 / 2017	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	268	0	28	195 / 2017	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200

Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

Side 2 av 16

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	268		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
992670568	Lørenveien 59-65 AS		1/1

Rettet opp etter avtale med Espen Jørgensen 06.03.2017 Kjell/Ingser

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	73	B	11	B	47		21	B	70		31			
2	B	68		12	B	64		22	B	87		32			
3	B	47		13	B	88		23	B	47		33			
4	B	64		14	B	87		24	B	68		34			
5	B	88		15	B	47		25	B	87		35			
6	B	87		16	B	49		26	B	47		36			
7	B	47		17	B	70		27	B	68		37			
8	B	64		18	B	87		28	N	195		38			
9	B	88		19	B	47		29				39			
10	B	87		20	B	49		30				40			
SUM BRØK		713		SUM BRØK		635		SUM BRØK		669		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2017 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10.03.2017
Kjell/Ingser

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Styrets fullmakt fra Lørenveien 59-65 AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
17/1-17		Nikolai Olsen	
	ihht fullmakt	fra Lørenveien	59-65 1/5

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

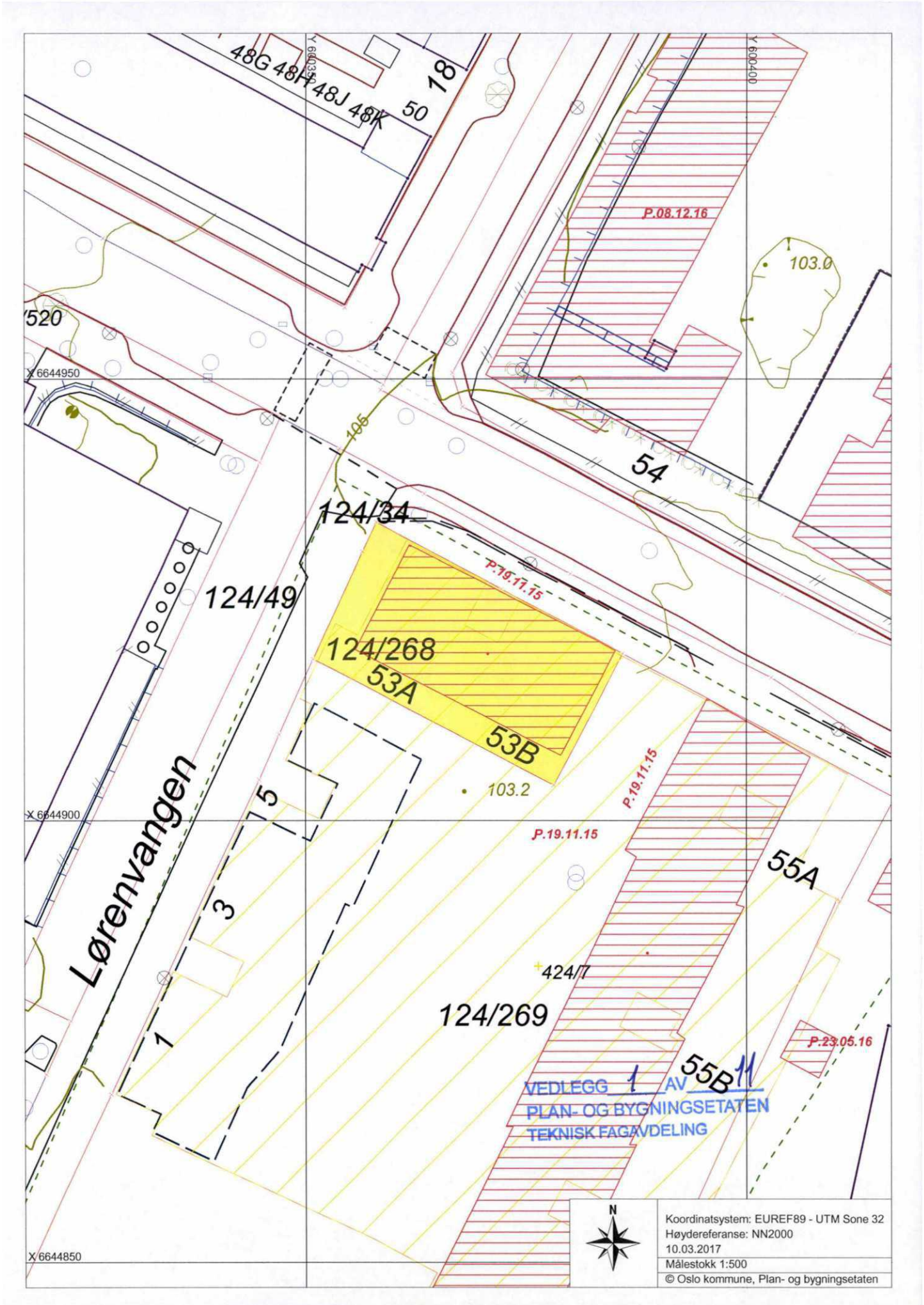
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	268		1-28	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16.3.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

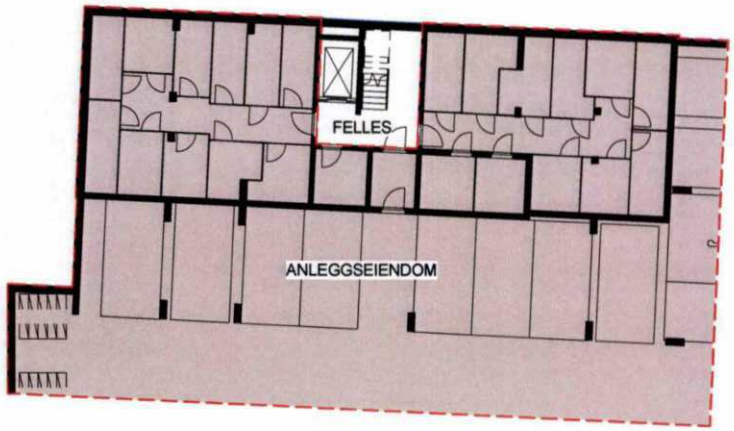
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


48G 48H 48J 48K
18
50
P.08.12.16
103.0
520
X 6644950
105
54
124/34
124/49
P.19.11.15
124/268
53A
53B
103.2
Lørenvangen
5
3
1
X 6644900
P.19.11.15
P.19.11.15
55A
424/7
124/269
P.23.05.16
55B
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
10.03.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
X 6644850

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 09:44:57



ANLEGGSEIENDOM

GRENSE ANLEGGSEIENDOM

FELLES - TILHØRENDE OVERLIGGENDE FELLESAREAL FOR SAMEIET

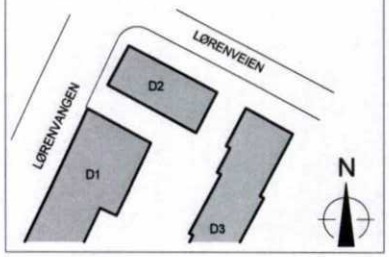
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D1_UETG_central_varin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53 A, 53 B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

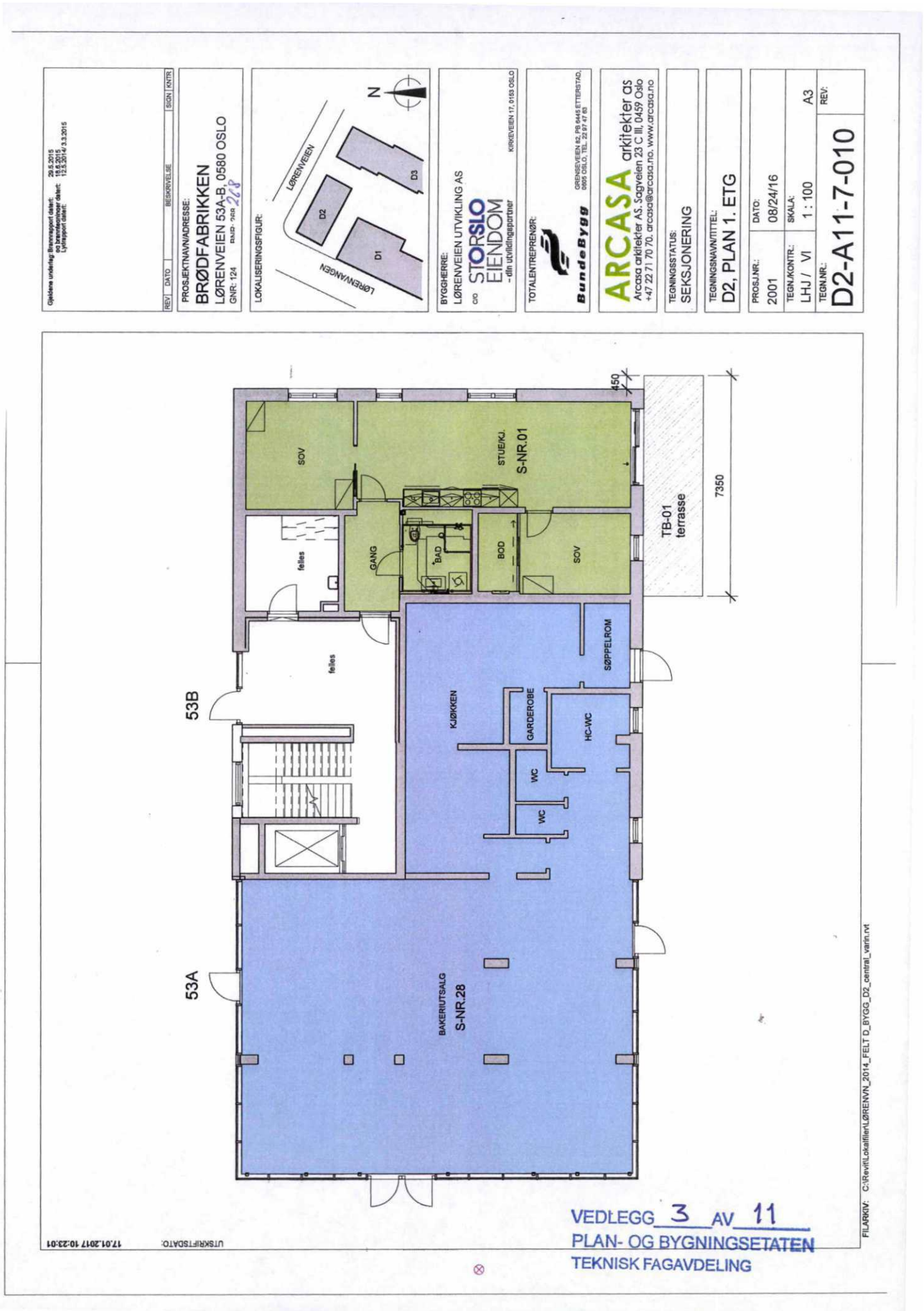
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN U. ETG

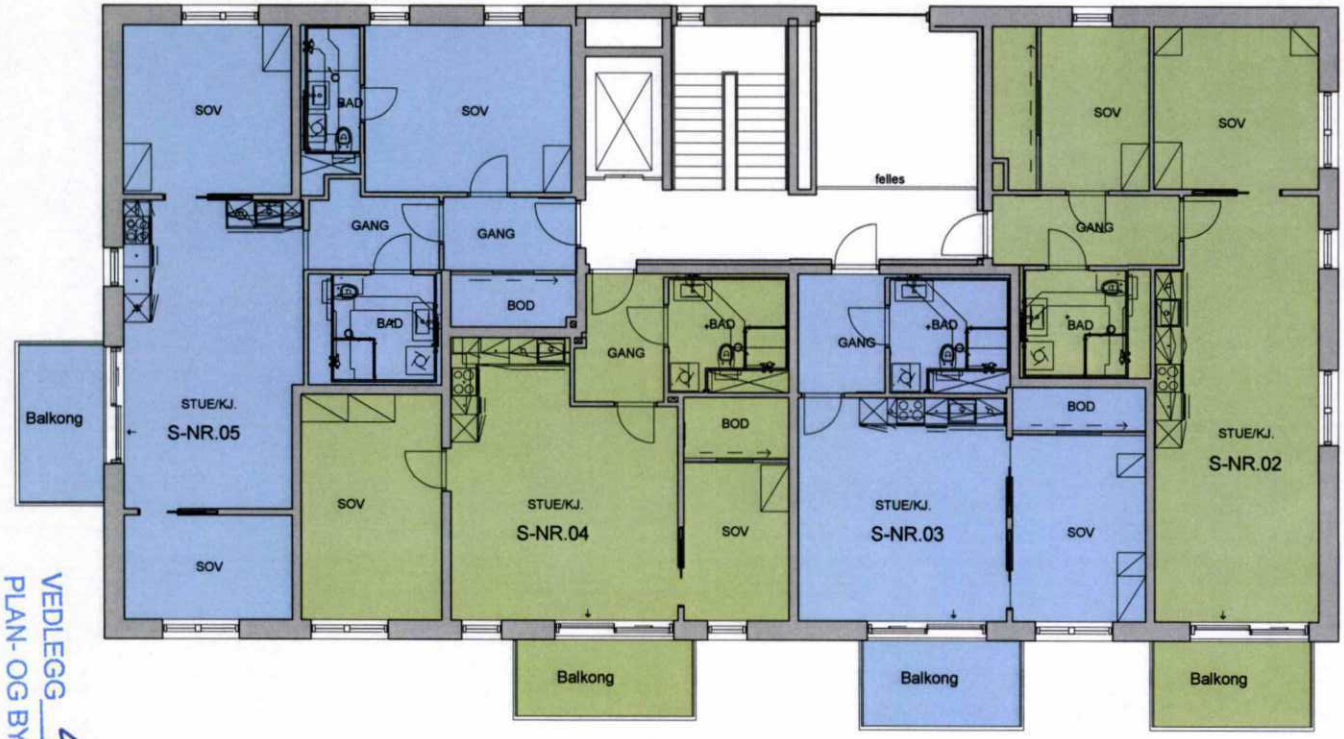
PROSJ.NR.:	DATO:	
2001	13.01.17	
TEGN./KONTR.:	SKALA:	
VI /	1 : 200	A3
TEGN.NR.:		REV:
D2-A11-7-002		


Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og brannteiknings datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.3.2014 / 3.3.2015
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268
LOKALISERINGSFIGUR:
LØRENVEIEN
LØRENVANGEN
D1
D2
D3
N
BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 92, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL: 22 97 47 60
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 1. ETG
PROSJ.NR.: 2001
DATO: 08/24/16
TEGN./KONTR.: LHJ / VI
SKALA: 1 : 100
A3
TEGN.NR.: D2-A11-7-010
REV:
SOV
STUE/KJ.
S-NR.01
GANG
BAD
BOD
SOV
felles
felles
TB-01
terrasse
450
7350
53B
53A
KJØKKEN
GARDEROBE
HC-WC
WC
WC
SØPPELROM
BAKERIUTSALG
S-NR.28
UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:23:01
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varm.rvt
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:23:19



VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

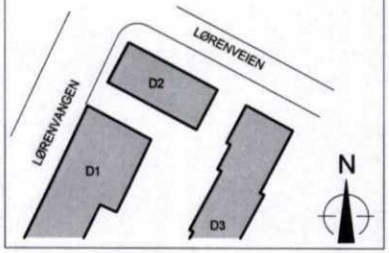
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og brannteoninoer datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL: 22 97 47 63

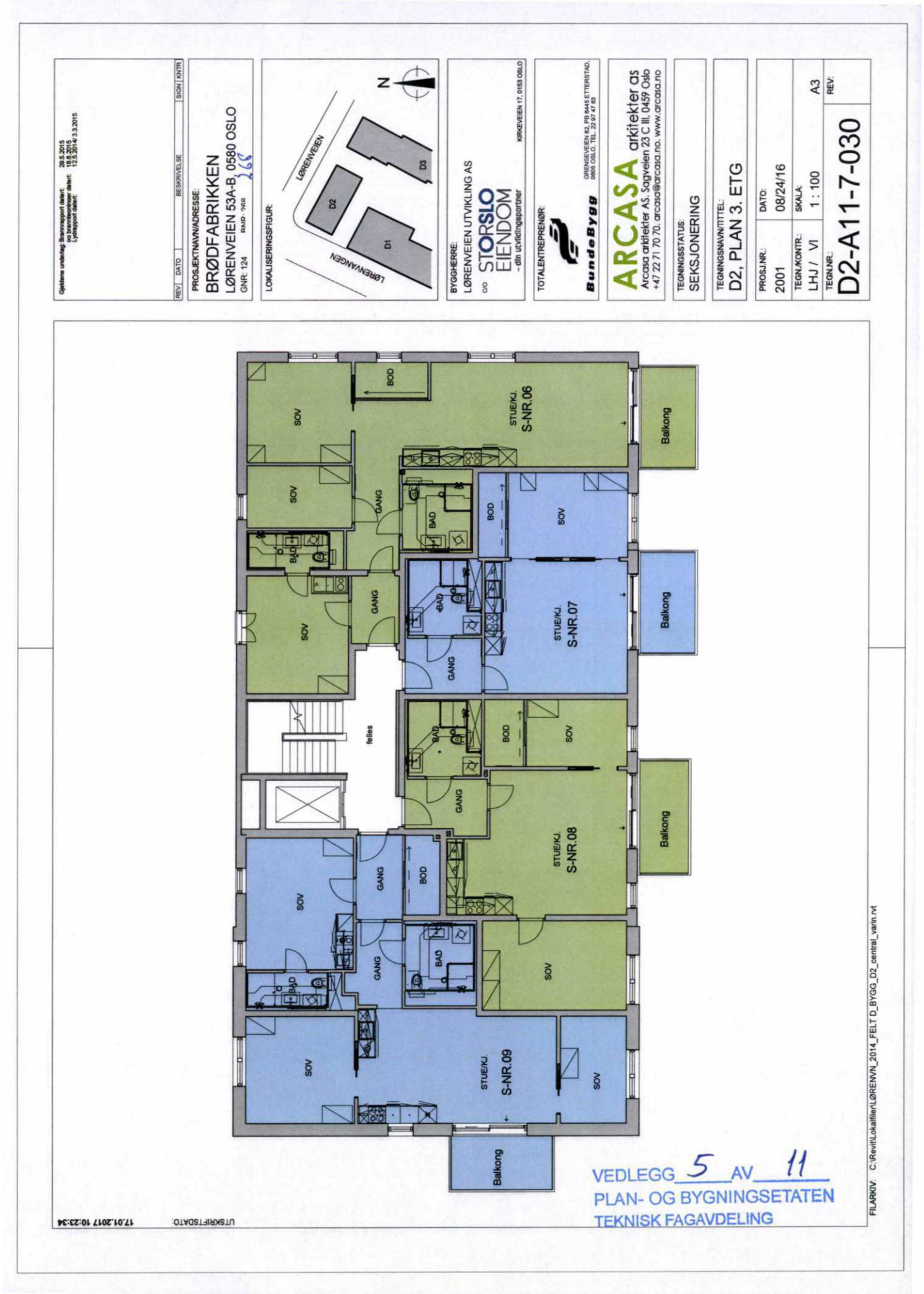
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 2. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:	
2001	08/24/16	
TEGN./KONTR.:	SKALA:	
LHJ / VI	1 : 100	A3
TEGN.NR.:		REV:
D2-A11-7-020		

Side 9 av 16


Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
Lydrapport datert: 18.6.2015
12.5.2014/ 3.3.2015
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268
LOKALISERINGSFIGUR:
LØRENVEIEN
LØRENVANGEN
D1
D2
D3
N
BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL: 22 97 47 65
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 3. ETG
PROSJ.NR.: 2001
DATO: 08/24/16
TEGN./KONTR.: LHJ / VI
SKALA: 1 : 100
A3
TEGN.NR.: D2-A11-7-030
REV:
SOV
BOD
STUE/KJ.
S-NR.06
S-NR.07
S-NR.08
S-NR.09
GANG
BAD
felles
Balkong
UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:23:34
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:23:48



VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

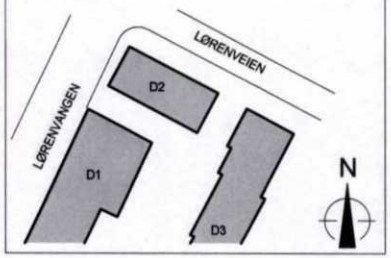
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og branntegninger datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

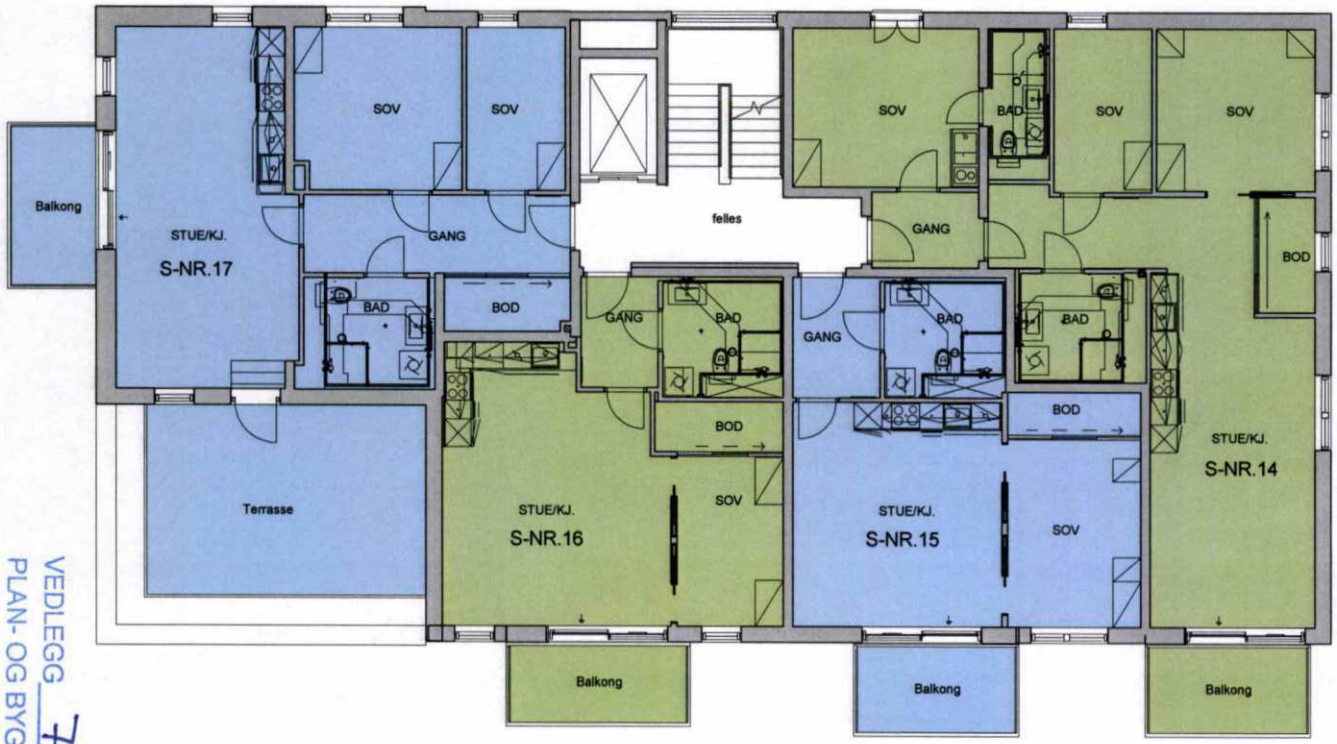
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 4. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:	
2001	08/24/16	
TEGN./KONTR.:	SKALA:	
LHJ / VI	1 : 100	A3
TEGN.NR.:		REV:
D2-A11-7-040		

Side 11 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:24:03



VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

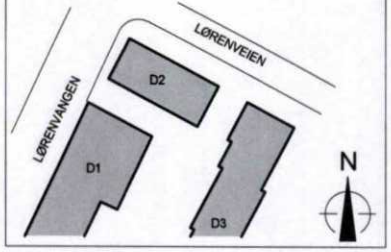
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og brannteoninoer datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

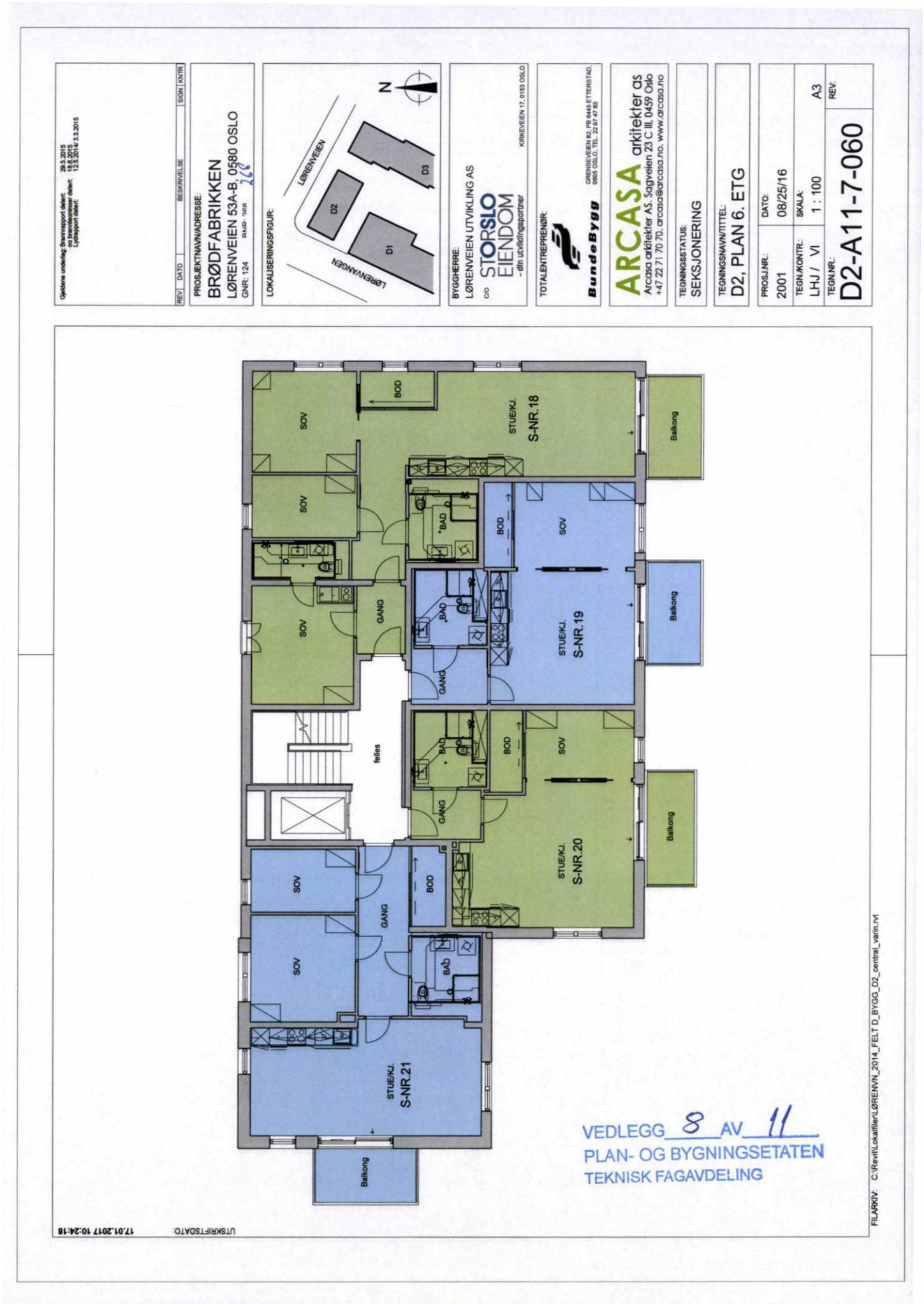
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

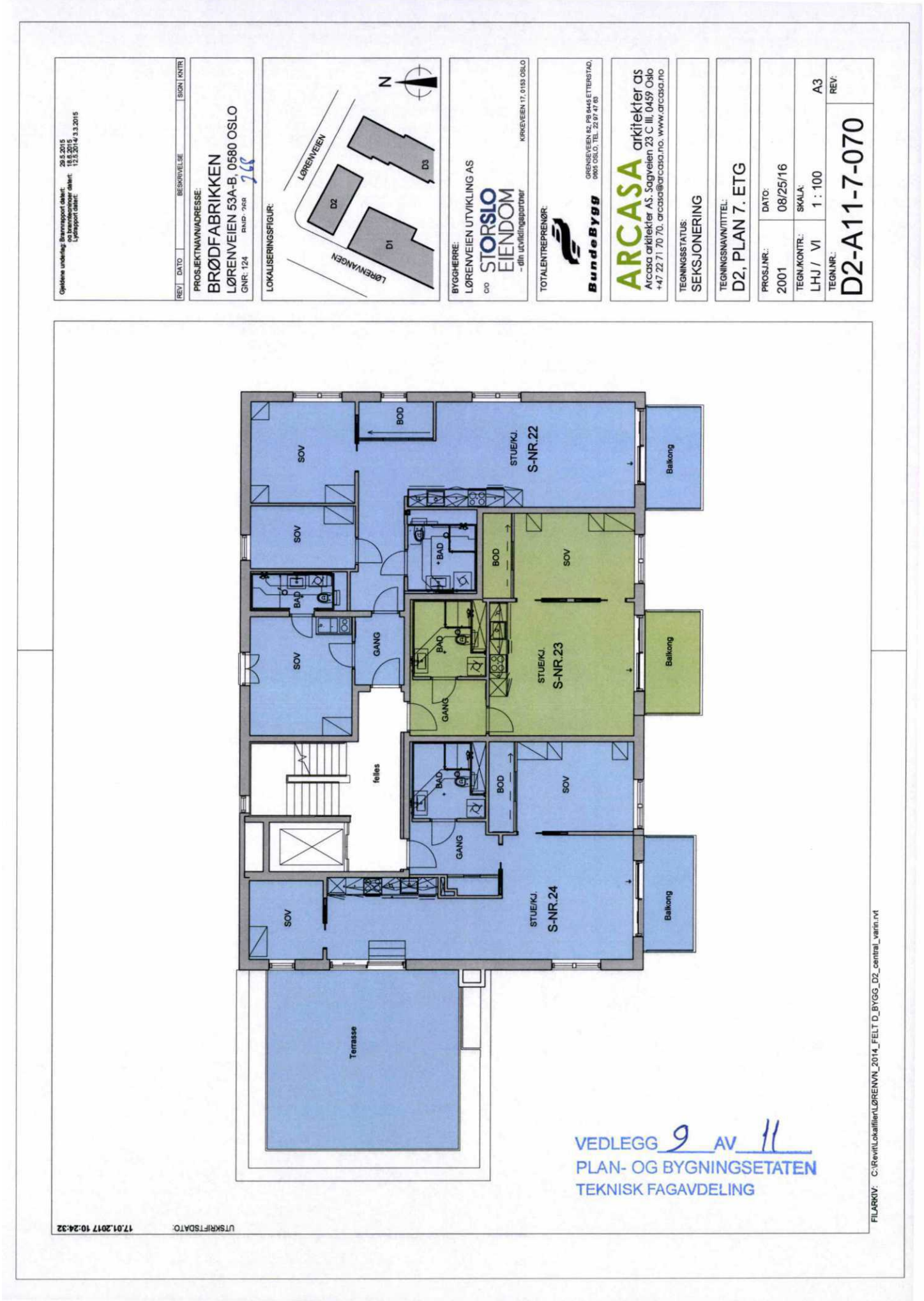
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 5. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:
2001	08/24/16
TEGN./KONTR.:	SKALA:
LHJ / VI	1 : 100 A3
TEGN.NR.:	REV:
D2-A11-7-050	



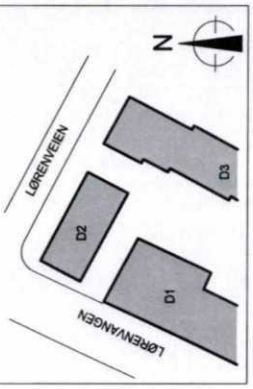
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og brannkonsept datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124
LOKALISERINGSFIGUR:
LØRENVEIEN
LØRENVANGEN
D1
D2
D3
N
BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0193 OSLO
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 9445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL: 22 97 47 60
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 7. ETG
PROSJ.NR.: 2001
DATO: 08/25/16
TEGN./KONTR.: LHJ / VI
SKALA: 1 : 100
A3
TEGN.NR.: D2-A11-7-070
REV:
SOV
BOD
STUE/KJ.
S-NR.22
Balkong
BAD
GANG
STUE/KJ.
S-NR.23
felles
STUE/KJ.
S-NR.24
Terrasse
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:24:32
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.6.2015
(ev.) brannteknisnotater datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 748 118

LOKALISERINGSFIGUR:


BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

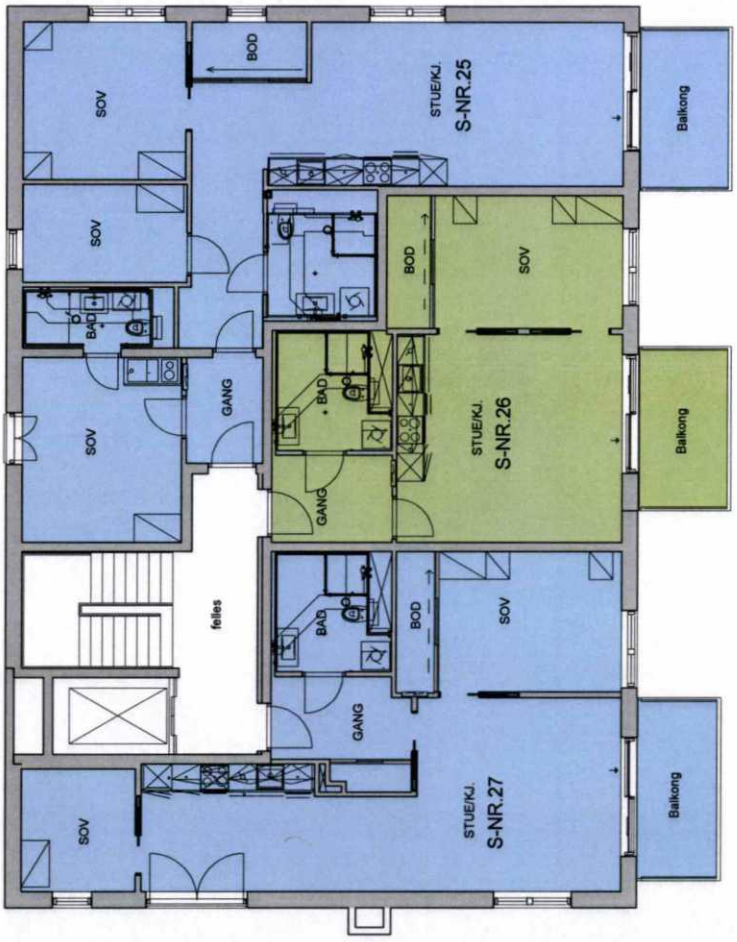
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 9445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, PLAN 8. ETG

PROSJ.NR.: 2001 | DATO: 08/25/16
TEGN.KONTR.: LHJ / VI | SKALA: 1 : 100 | A3
TEGN.NR.: D2-A11-7-080 | REV:



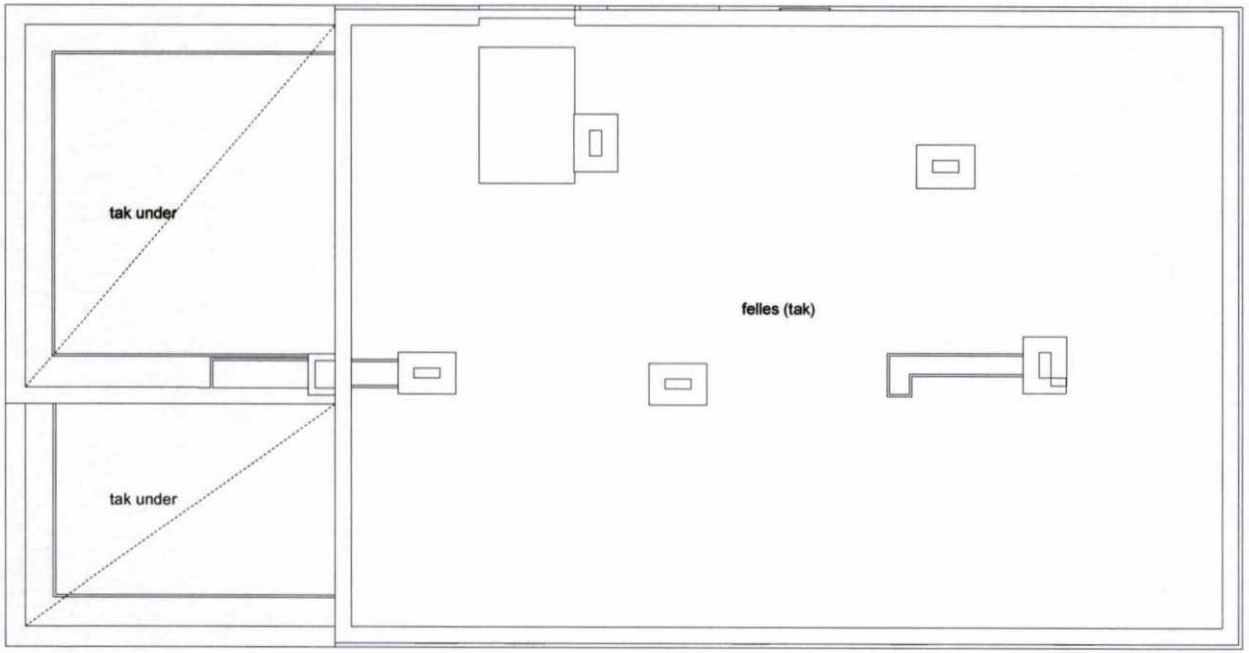
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:24:49

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/241695/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 22:11

UTSKRIFTSDATO: 17.01.2017 10:25:25



VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

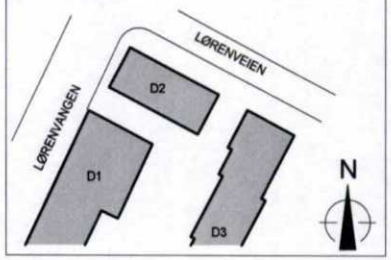
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

Gjeldene underlag: Brannrapport datert: 29.5.2015
og brannteogninger datert: 18.6.2015
Lydrapport datert: 12.5.2014/ 3.3.2015

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 53A-B, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 268 268

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
c/o STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
D2, TAK PLAN

PROSJ.NR.:	DATO:	
2001	08/25/16	
TEGN./KONTR.:	SKALA:	
LHJ / VI	1 : 100	A3
TEGN.NR.:		REV:
D2-A11-7-090		

Side 16 av 16

UTSKRIFTSDATO: 18.05.2016 15:33:57

D2-A-703
3-roms
BRA 68 m²

D2-A-702
2-roms
BRA 47 m²

D2-A-701
4-roms
BRA 87 m²



FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_varin.rvt

E50

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	18.05.16	Endringstegninger, uten skravur	VI	VI

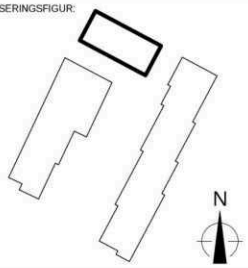
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

BRØDFABRIKKEN

LØRENVEIEN 55, 0580 OSLO

GNR: 124 **BNR:** 118

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD- ENDRINGSMELDING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG D2, PLAN 7. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:
2001	07.03.2016
TEGN./KONTR.: VI / JV	SKALA: 1 : 100 /A3

TEGN.NR.: D2-A11-0-070

REV: 1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2023
Harald Gaukstad	201507027 - 192 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268/0/0
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvangen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, mottatt 18.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt D	D1	18.09.2015	26/30
Avkjørselsplan snitt	D05	23.09.2015	26/35
Plan 2. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-020	21.09.2015	26/44
Plan 3. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-030	21.09.2015	26/45

Plan 4. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-040	21.09.2015	26/46
Plan 5. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-050	21.09.2015	26/47
Plan tak - Bygg D2	D2-A11-0-090	21.09.2015	26/62
Fasade nord og øst - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-010	21.09.2015	26/63
Fasade sør og vest - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-020	21.09.2015	26/64
Plan 1 og 2 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-010	21.09.2015	26/65
Plan 3 og 4 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-011	21.09.2015	26/66
Plan 5 og 6 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-012	21.09.2015	26/67
Plan 7 og 8 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-013	21.09.2015	26/68
Plan tak - Bygg D3	D3-A11-0-090	21.09.2015	26/69
Fasade nord og sør - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-010	21.09.2015	26/70
Fasade vest og øst - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-020	21.09.2015	26/71
Snitt AA og BB	D1-A14-0-010	21.09.2015	26/72
Snitt CC	D2-A14-0-020	21.09.2015	26/73
Snitt DD	D3-A14-0-030	21.09.2015	26/74
Avkjørselsplan	D04	16.11.2015	29/5
Plan kjeller	D06	16.11.2015	29/6
Snitt for avkjørselsplan	D05	16.11.2015	29/9
Plan 1 etasje	D2-A11-0-010	18.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	D2-A11-0-020	18.05.2016	68/3
Plan 3 etasje	D2-A11-0-030	18.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	D2-A11-0-040	18.05.2016	68/5

Plan 5 etasje	D2-A11-0-050	18.05.2016	68/6
Plan 6 etasje	D2-A11-0-060	18.05.2016	68/7
Plan 7 etasje	D2-A11-0-070	18.05.2016	68/8
Plan 8 etasje	D2-A11-0-080	18.05.2016	68/9
Plan 1 etasje bygg D1-A	10981_101_C	27.06.2016	75/7
Teknisk plan sør - Vedlegg til nabovarsel	BT1-L304 B	25.01.2017	88/9
Utomhusplan	L120 Rev.F	31.01.2017	88/12
Fasade øst - Bygg D1	E03		127/37
Fasade vest - Bygg D1	E04		127/40
Fasade sør og nord - Bygg D1	E02		127/41
Plan 1. etasje bygg D1	D1-A11-0-010	21.09.2015	169/10
Plan 6. etasje	D1-A11-0-060	21.09.2015	170/4
Plan 7. etasje	D1-A11-0-070	21.09.2015	170/5
Plan tak	D1-A11-0-080	21.09.2015	170/6
Utomhusplan - barnehagen	04	06.10.2021	189/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 09.04.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 29.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201507027-107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55 Lørenvangen 1 – 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 12.06.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket;
Bygg D2, boliger og fellesareal for boliger. Utomhusareal for D2.

Det vises til vedlagte tegninger med avgrensning av arealer som midlertidig brukstillatelsen gjelder:

Plan U- etasje-Feldt-D. Tegningsnr. D1-A11-3-001-REV.11. Anmerket areal (blått). Vedlegg-F18.

Teknisk plan-Feldt-D. Tegningsnr. BT1-L300. REV.B. Anmerket areal (blått).Vedlegg-F17.

Gjenstående arbeider

- Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjenstår.
- Barnehage og barnehagens uteområde (D1). Barnehagen med tilhørende uteareal, skal stå ferdig før barnehagestart i august 2017.
- Bolig/fellesareal boliger (D3), samt utomhusanlegget for boligene.
- Bakeri

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

- oppdatert gjennomføringsplan
- barnehagen skal være bygget
- sluttrapport, driftstillatelse for heis
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.
- Ferdigstillelse av utomhusanlegget
- det foreligger bekreftelse om fjernvarmetilknytting til ovennevnte eiendom som er ferdigattestert av Hafslund Varme AS, datert 09.05.2017.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 16.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201507027-102 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55 Lørenvangen 1 – 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 23.05.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket.
Bygg D1, begrenset til boliger og innendørs fellesareal for boligene, samt del av garasje.

Det vises til vedlagte tegninger med avgrensning av arealer som midlertidig brukstillatelsen gjelder:

Plan U- etasje-Feldt-D. Tegningsnr. D1-A11-3-001-REV.11. Anmerket areal (blått). Vedlegg-F15.

Teknisk plan-Feldt-D. Tegningsnr. BT1-L300. REV.B. Anmerket areal (blått).Vedlegg-F16.

Gjenstående arbeider

- Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjenstår.
- Barnehage og barnehagens uteområde (D1). Barnehagen med tilhørende uteareal, skal stå ferdig før barnehagestart i august 2017.
- Bakeri og bolig/fellesareal boliger (D2)
- Bolig/fellesareal boliger (D3), samt utomhusanlegget for boligene.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

- oppdatert gjennomføringsplan
- barnehagen skal være bygget
- sluttrapport, driftstillatelse for heis
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.
- det foreligger bekreftelse om fjernvarmetilknytting til ovennevnte eiendom som er ferdigattestert av Hafslund Varme AS, datert 09.05.2017.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 08.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507027-120 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket som består av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 11.08.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket;
Bygg D3, komplett uteområde og komplett kjeller.

Gjenstående arbeider

- Bakeri, innvendig areal

Gjenstående arbeider skal være utført innen 11.09.2017.

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

- oppdatert gjennomføringsplan
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2017 av:

Kristian Thomassen - saksbehandler
Inga Berge de Galvez - fungerende enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

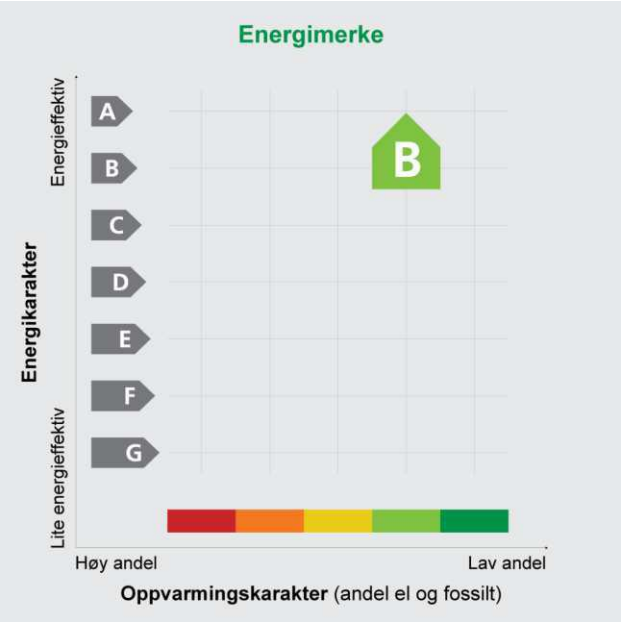
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 53 B
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	268
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	300533232
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-789859
Dato	23.06.2017



Eier	
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	68,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenveien 53 B
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.06.2017 14:40:47
Energimerkenummer: A2017-789859
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 124
Bnr: 268
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr: 300533232

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m^2
Oppvarmet BRA	68 m^2
Totalt BRA	68 m^2
Oppvarmet luftvolum	184 m^3
U-verdi for yttervegger	0,20 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,88 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,680
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.5.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,2
Ventilasjonsvarme	6,5
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,6
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7136 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4693 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7136 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

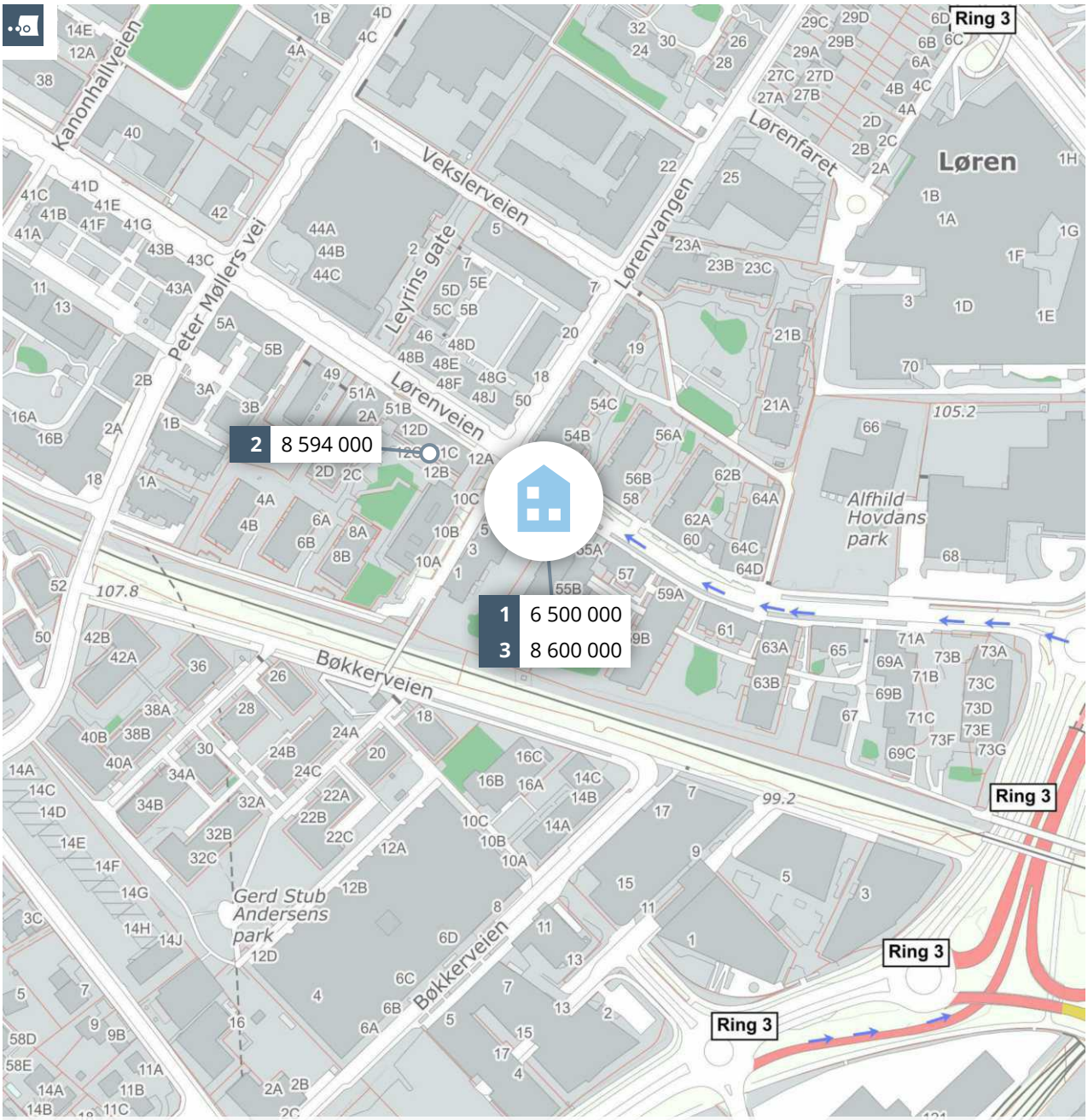
Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3209 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3926 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7136 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,3 %



Meglers verdivurdering

LØRENVEIEN 53 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 09.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenveien 53 B, 0585 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 124 BNR 268 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

8 600 000

0	8 600 000	124 638
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	5 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 657
Formue	6 930
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lørenveien 53 B 68 m²	2017	2. etg	2 sov	28.07.2025	6 490 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**95 588**
2	Lørenvangen 12 C 81 m²	2024	7. etg	3 sov	05.12.2025	4 290 000	**4 100 000**	4 494 000	8 594 000	**106 099**
3	Lørenveien 53 B 88 m²	2017	3. etg	3 sov	13.06.2025	8 650 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**97 727**

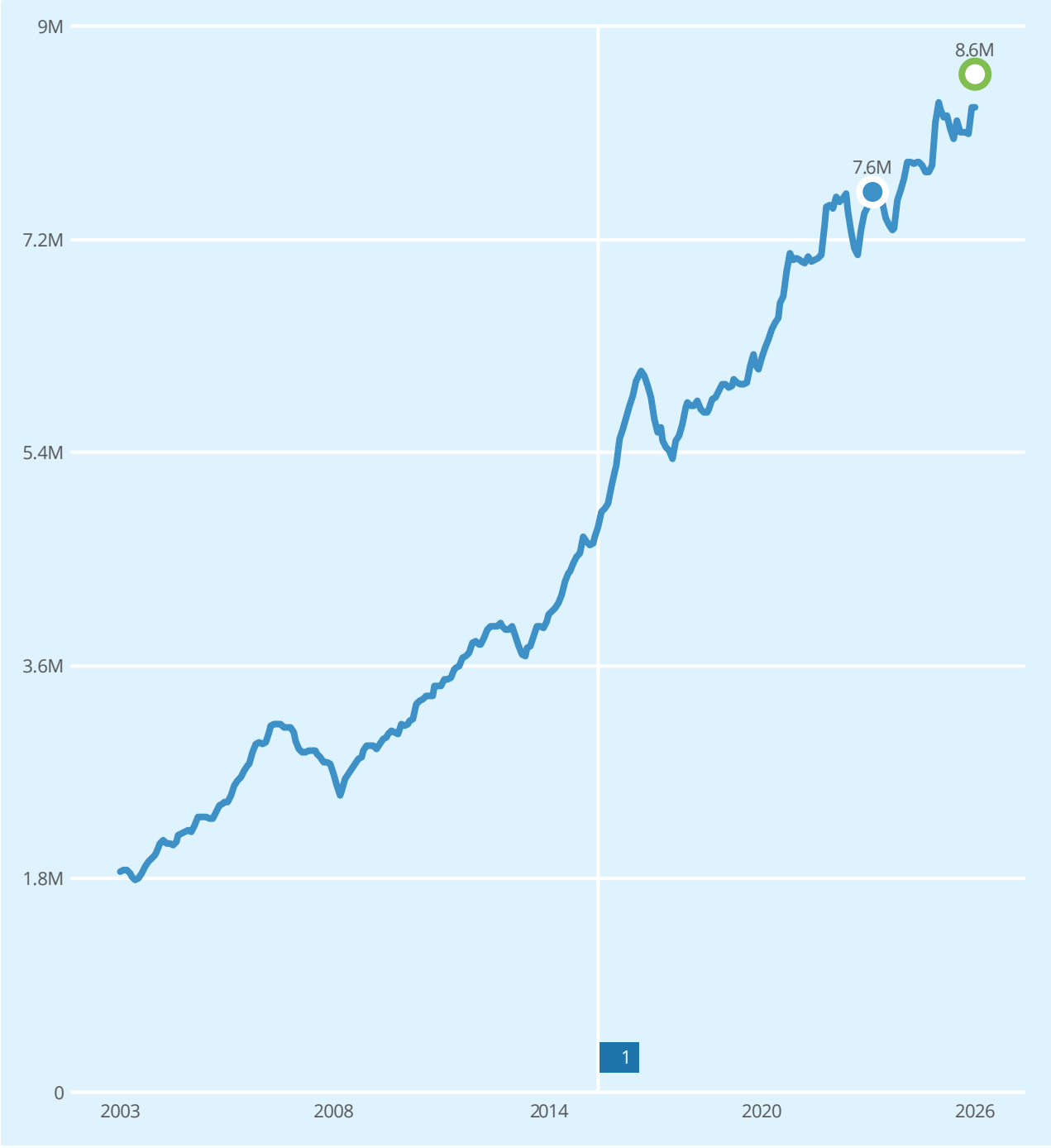
Lekker 3-roms hjørneleilighet i 7etg - Solrik privat takterrasse på 37kvm - Sydvendt balkong - Høy standard

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2023	31.05.2023	17.07.2023	7 300 000	7 600 000	0	7 600 000

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

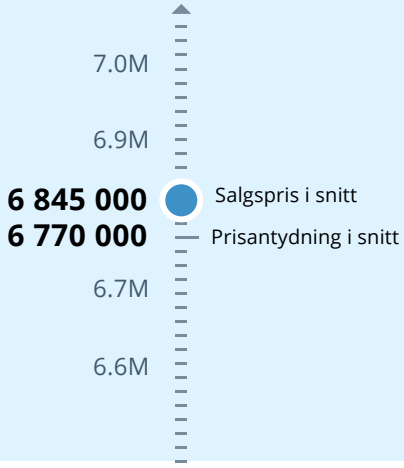
14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

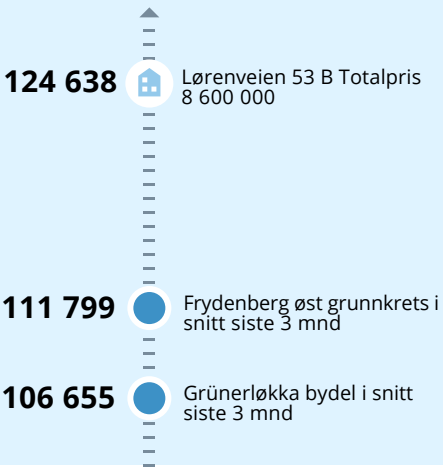
29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Lørenveien 53B

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	1 min 0.1 km
Gregers barnehage	1 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Meny Løren	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	11 min

SPORT

Frydenberg skole	7 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

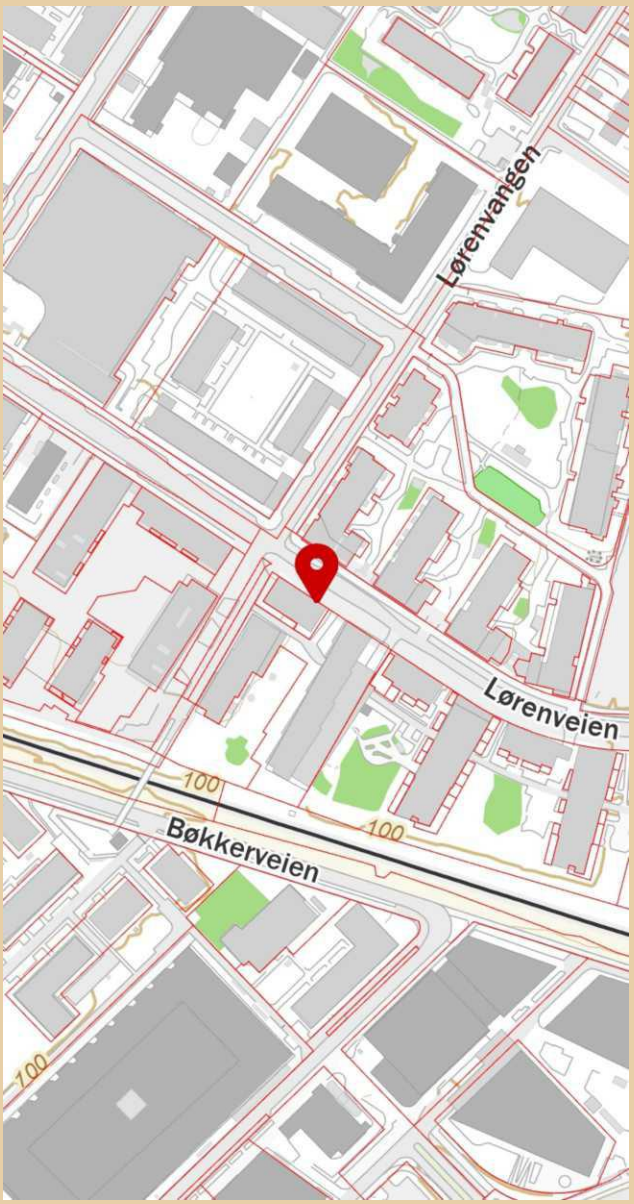
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

Lørenveien 53B

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	1 min 0.1 km
Gregers barnehage	1 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Meny Løren	4 min

FINN

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	11 min

SPORT

Frydenberg skole	7 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

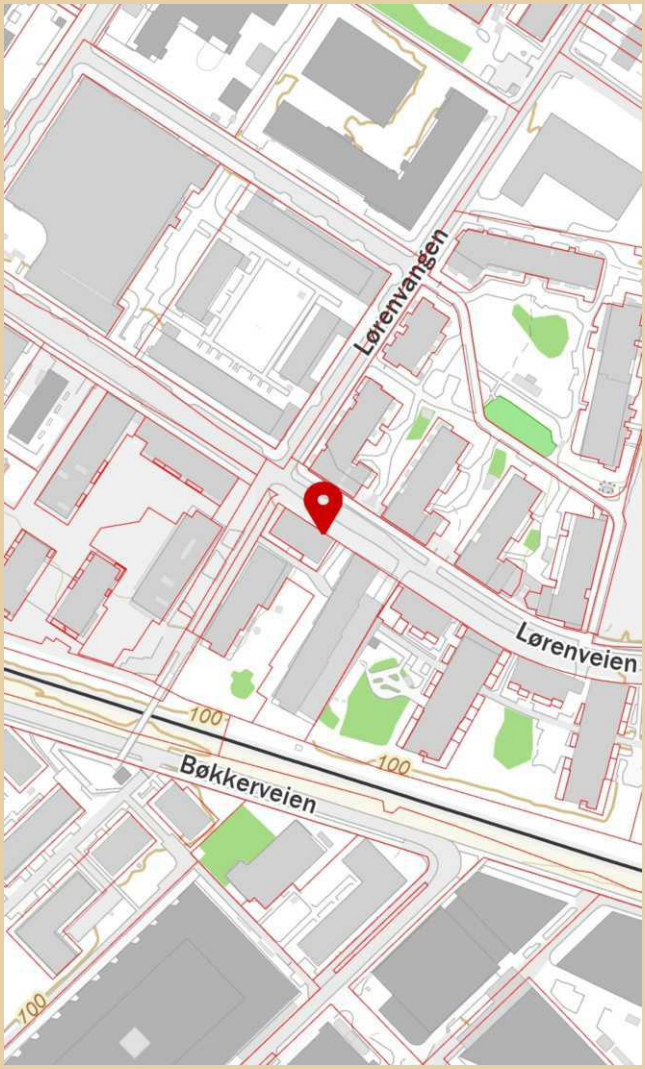
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

Lørenveien 53B

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Peter Møllers Vei	4 min
Peter Møllers vei 13 - 11927	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

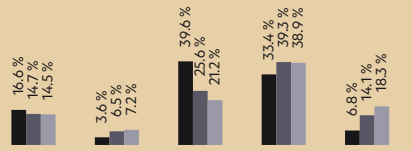
BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år... 80 barn	1 min 0.1 km
Gregers barnehage	1 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Meny Løren	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Frydenberg skole	7 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

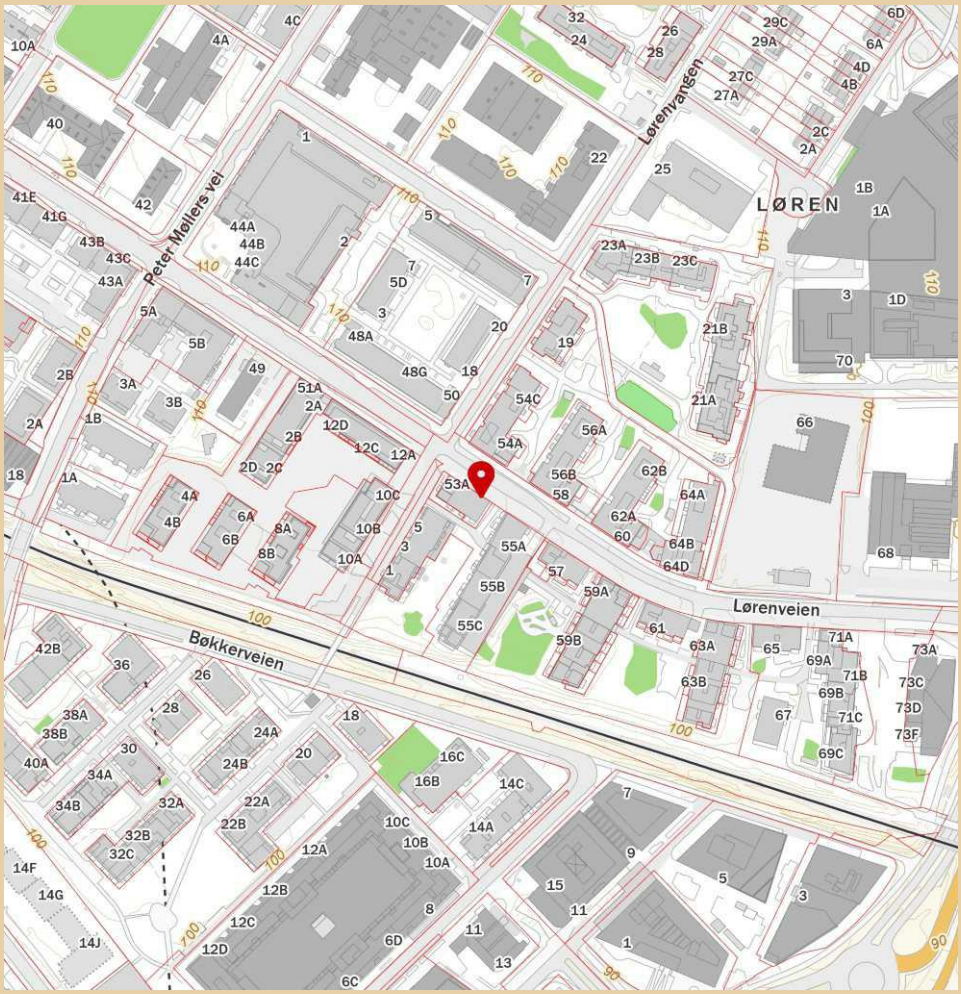
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lørenveien 53B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 268, Snr. 24, andelsnr. 24 i BORETTSLAGET LØRENVEIEN 53 B , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251052

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
