PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LØRENVANGEN 4B

Vedlegg

FTilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysningsbrev

Innkalling årrmøte 2026

Innkalling årmøte 2025

Protokoll årsmøte 2025

Vedtekter/husordensregler

Gregers Kvartal garasjesameie

Energiattest

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lørenvangen 4B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 315, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 110 m²

Plantegning



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26036 **Eiendomsverdi ref nr:** BS1586

Foretak: Køste Takst

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 15 i Lørentunet sameie. Holder standard fra byggeår.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

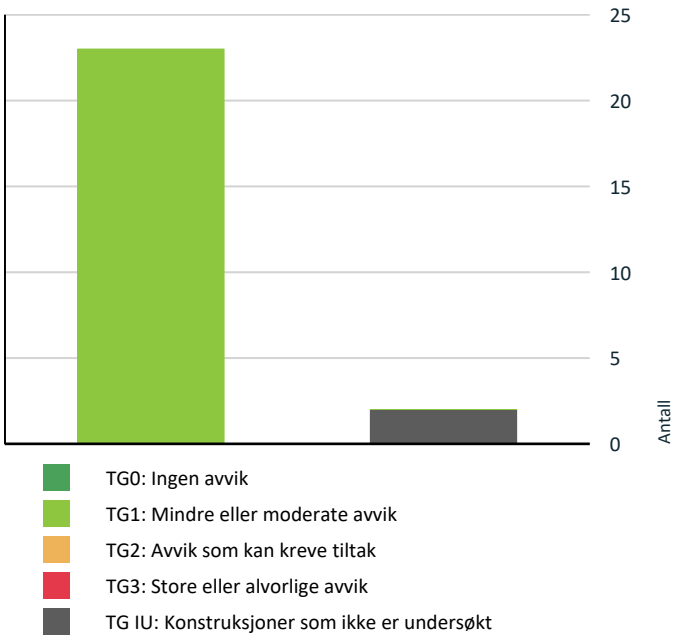
Selveierleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra 2023 (Produksjonsår)
Utvendig screens på enkelte vinduer mot øst i stue og på 2 soverom.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert entrédør Ei30/R´w40dB.
Skyvedør til innglasset balkong i trerammer med isolerglass fra 2023 (Produksjonsår)

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med
jevne mellomrom. Dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til en innglasset balkong på ca. 15 m². dekket med terrassebord.
Lys og stikk på balkong.
Himlingen er dekket tak-ess plater. Ukjent type.
Bod på ca. 1 m². Arealet i boden i innglasset balkong er medregnet i BRA-i etter reglene i NS3940.

Rekkverket er på ca. 1 m. som er iht. dagens krav.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles trapp og korridor dekket med fliser og belegg. Malte overflater på vegg og himlinger

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer/balkonger og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs eikeparkett

Vegger er belagt med:
Malte slette overflater.

Himling:
Malte slette overflater. Elementer med v-fuger som er sparklet igjen.
Strategisk plasserte downlights i entré og senket areal på hovedsoverom.

Takhøyde på 2,2 m. i entré/gang og deler av hovedsoverommet. 2,58 m. i stue og hovedsovrom.

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Stedvis knirk i parkett er et vanlig forekommende forhold som følge av bevegelser i trekonstruksjoner, særlig ved flytende gulv eller ved normale fukt- og temperaturvariasjoner. Dette anses som normalt alders- og bruksrelatert forhold

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i elementer.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Kontroll er utført i stue/kjøkken og på hovedsoverom og det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll, men små skjevheter +- 11 mm. ved gjennomgående mål og 6 mm. over 2 meter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite 1-speils dører med enkle vridere i trekarmer.

Forventet bruksslitasje fra byggeår.

Tilstandsrapport

Levetiden på en dør varierer fra 10–30 år avhengig av kvalitet og bruk, men riktig vedlikehold kan forlenge levetiden betydelig.

TG 1 Skap

Beskrivelse

Innredning på hovedsoverom består av garderobeløsning basert på PAX-system, tilpasset av møbelsnekker.
Entré er innredet med garderobeløsning levert av Garderobeeksperten.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2024.

Tekniske forskrifter er lagt til å være 2017.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet og med godkjenning fra styre. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet. Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Dekket med fliser.

Himling: Senket himling med malte slette overflater m/ downlights.

Overflater på vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje og alderstilpasset standard. Det er ikke registrert skader, riss, misfarging eller forhold som indikerer fuktrelaterte avvik utover det som er normalt for alder og bruk.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater med vannbråenvarme.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjsonen med lokalt fall. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist på ca. 29 mm. Fallforhold synes å være i varetatt. Søkk og svanker kan forekomme.

Ettersom bygget er byggemeldt i 2020 iflg. PBE er det lagt TEK17 tilgrunn.

Overflater på vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje og alderstilpasset standard. Det er ikke registrert skader, riss, misfarging eller forhold som indikerer fuktrelaterte avvik utover det som er normalt for alder og bruk.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusjhjørne.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdigattest.



3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende servant, speil + lys, og veggmontert klosett med synlig siklemikk.
Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning fra 2024 fremstår som nyere og med begrenset bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige skader, funksjonssvikt eller fuktrelaterte symptomer ved visuell kontroll på befaringsdagen.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på badet og det er plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblad for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

3 ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i

Tilstandsrapport

underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2024.

Tekniske forskrifter er lagt til å være 2017.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet og med godkjenning fra styre. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet. Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Dekket med fliser.

Himling: Senket himling med malte slette overflater m/ downlights.

Overflater på vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje og alderstilpasset standard. Det er ikke registrert skader, riss, misfarging eller forhold som indikerer fuktrelaterte avvik utover det som er normalt for alder og bruk.

Det er registrert merker etter tidligere montasje av dusjdør i våtsone. Skruehull er opplyst fuget/tettet.

Hullene fremstår visuelt lukket. Det forutsettes at tetting er utført på en håndverksmessig forsvarlig måte og at underliggende membran ikke er svekket. Forholdet kan innebære en potensiell risiko dersom gjennomføringer ikke er korrekt utbedret i henhold til våtromsnormen.



3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater med vannbråenvarme.

Tilstandsrapport

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjsonen med lokalt fall. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist på ca. 30 mm. Fallforhold synes å være i varetatt. Søkk og svanker kan forekomme.

Ettersom bygget er byggemeldt i 2020 iflg. PBE er det lagt TEK17 tilgrunn.

Overflater på vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje og alderstilpasset standard. Det er ikke registrert skader, riss, misfarging eller forhold som indikerer fuktrelaterte avvik utover det som er normalt for alder og bruk.

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusjhjørne.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdigattest.



3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne frittstående badekar og bl.batteri, innredning med heldekkende servant, speil + lys, og veggmontert klosett med synlig siklemikk.

Baderomsinnredning fra 2024 fremstår som nyere og med begrenset bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige skader, funksjonssvikt eller fuktrelaterte symptomer ved visuell kontroll på befaringsdagen.

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på badet og det er plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblad for sirkulasjon.

Det er etablert veggmontert ventil mellom bad og entré. Ventilen er opplyst montert for å tilføre varmere luft fra entré, da tilstøtende soverom opprinnelig har kjøligere tilluft.

Ventilen fremstår som en enkel luftoverføringsventil montert i lettvegg. Det er ikke registrert synlige skader eller fuktrelaterte symptomer ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Løsningen innebærer en endring i opprinnelig ventilasjonsføring. Det forutsettes at badets avtrekk opprettholder tilfredsstillende funksjon og at tiltaket ikke medfører spredning av fuktig luft til øvrige rom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel

Tilstandsrapport

kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter. Plater over benkeplate i stein m/ oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert aquastopper i oppvaskbenkeskap og komfyrvakt over koketopp.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketopp. Koblet til felles anlegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger/Fordelerskap

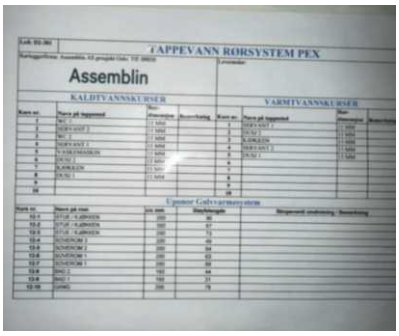
Beskrivelse

Det er etablert rør-i-rør-system for sanitærinstallasjoner til badene og kjøkkenet, samt for vannbårenvarme.
Stoppekran og kursoversikt er plassert i fordelerskap.

Anlegget er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Rørføringer som ligger skjult i vegger og konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til fukt ved befaringen.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør er utført i plast.
Felles avløpsføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Lufting og stakemuligheter for felles avløpsanlegg er ikke tilgjengelig for kontroll i denne boenheten.
Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Felles avløpsanlegg betjener flere boenheter og ligger hovedsakelig skjult. Forhold utenfor den enkelte boenhet er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg plassert i himling i entré. Tilluft tilføres oppholdsrom.
Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige komponenter i boenheten.
Det er plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblad for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming basert på vannbåren gulvvarme i de fleste rom med soneregulering.
Felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger/Fordelerskap¨ som er gitt TG2 grunnet feil og korrosjon på fordelerskapet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap i boden.

Leiligheten har hovedsakelig skjult anlegg for elektro, men enkelte synlig ledninger.

Hovedsikring og målere er plassert i felles sikringsskap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier er utdannet elektriker. Utført arbeid er etterkontrollert av registrert/installasjonsberettiget elektrovirksomhet

   Eier har utført følgende:

   Satt inn en stikk over kjøkkenbenk.
   Byttet ut en del brytere til tråløst Pleid system i; stuen, kjøkkenet og gangen.
   Utvendig bod på balkong har fått montert stikk, bryter og lys i taket.
   Hengt opp ellers taklamper i leiligheten, samt varmelampe balkong.

   Elektriker Gruppen AS m/ samsvarserklæring:

   Kontroll/sjekk av arbeid utført av andre.
   Kontrollert utestikk i bod og stikk over kjøkkenbenk høyre side og brytere som er blitt byttet til dimmere i kjøkken, kontor, innebod, entre, master soverom og barnerom.
   Ingen funnet feil og riktig potensialet mellom jord og fase i stikkontakter.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger samsvarserklæring fra Ing. F. Wickstrøm.

   Foreligger samsvarserklæring Elektriker Gruppen AS ifm. kontroll av arbeid utført av 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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det anbefales å gjennomføre en EL-kontroll i løpet av det neste året for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan utgjøre en brann- eller sikkerhetsrisiko. Regelmessig kontroll bidrar til tryggere bruk av elektriske installasjoner og reduserer risikoen for feil som kan føre til skade på bygningen







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og

Tilstandsrapport

dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er installert sprinkelanlegg og brannvarslingsanlegg i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd byområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

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

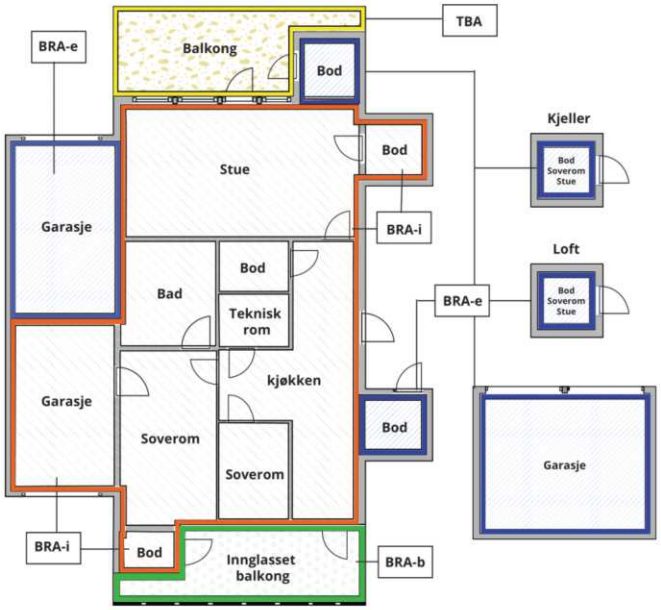
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	110		15	125	
Kjeller		5		5	
SUM	**110**	**5**	**15**		
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad/wc, bad/wc - hovedsoverom, 3 soverom, stue/kjøkken, bod, bod i innglasset balkong		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer. Ny oppmåling bør

Seksjon:
Leiligheten er på ca. 109,5 m². og er rundet opp til 110 m². Arealet i boden i innglasset balkong er medregnet i BRA-i etter reglene i NS3940.

Innglasset balkong er på ca. 15 m² under BRA-b. Når man åpner glassdørene så er arealet på ca. 15,7 m² til rekkverk.

Bod:
Det følger med en bod i kjeller på ca. 5 m². markert med nr. D-23

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget var nytt i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Per Køste	Takstingeniør
	Torfinn Sørvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	315	0	15	1286 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Lørenvangen 4B

Hjemmelshaver
Sørvang Malene Haugland, Sørvang Torfinn Skullerud

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørentunet sameie	109 / 4806	Boligbyggelaget Usbl	933293858

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Løren, som er i ferd med å forvandles til et bymessig strøk med moderne boligbygg, grønne områder og ulike aktivitetsplasser. Her er det kort vei til parker, sykkelveier og et effektivt offentlig transporttilbud med buss og T-bane.

Regulering

Regulert område. Området er i utvikling med oppføring av flere boligblokker og næring. Se Plan og Bygg - saksinnsyn for mer info.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Eiendomsopplysninger

Leilighetsbygg over 6 etasjer fra 2024. Bygget er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner av betong, stål og murverk. Yttervegger av betong og bindingsverk utvendig dekket med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP5629115			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	23.03.2026	
3	02.04.2026	
4	02.04.2026	Oppdatert tegning på forsiden. Lagt inn vaskemaskin.

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

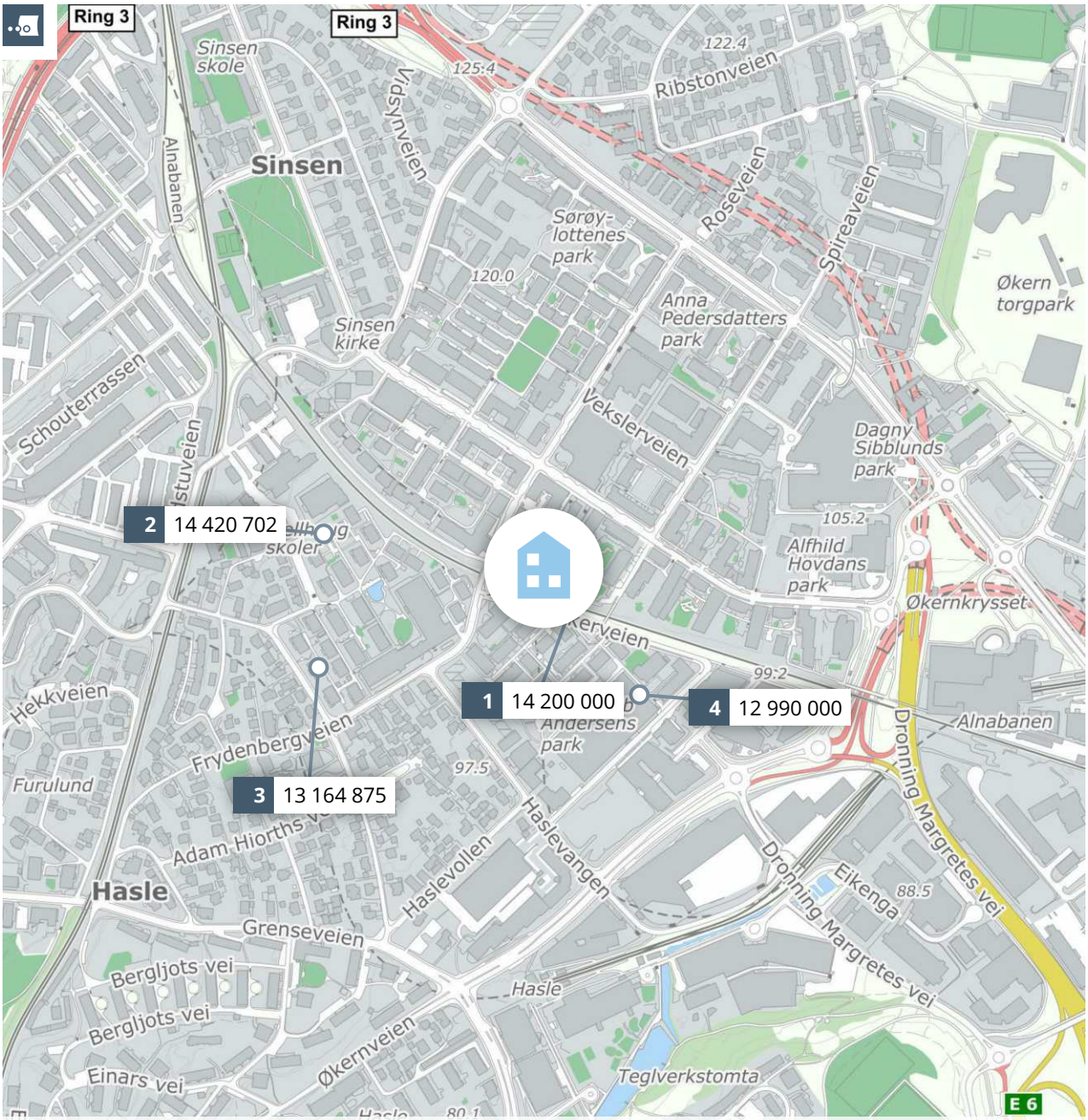
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men boden er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.



Meglers verdivurdering

LØRENVANGEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.04.2026

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenvangen 4 B, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 124 BNR 315 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

13 500 000

0	13 500 000	122 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	5 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	6 808
Formue	9 224
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lørenvangen 8 B			06.01.2026	13 900 000	**14 200 000**	-	14 200 000	**129 091**
	110 m²	2023	5. etg 2 sov						
2	Seljeveien 29			18.02.2025	13 900 000	**14 400 000**	20 702	14 420 702	**122 209**
	118 m²	2012	6. etg 3 sov						
3	Seljeveien 3			18.02.2025	11 800 000	**13 150 000**	14 875	13 164 875	**110 629**
	119 m²	2007	3. etg 3 sov						
4	Bøkkerveien 10 B			20.08.2025	12 990 000	**12 990 000**	0	12 990 000	**113 947**
	114 m²	2019	2. etg 3 sov						

Velkommen til Lørenvangen 4 B, en eksklusiv 4-roms selveier på 130 m² BRA med høy standard ferdigstilt i 2024. Leiligheten har en svært god planløsning, store vindusflater og en fantastisk balkong med gode solforhold. Vesentlig påkostet og oppgradert fra standardleveranse med eksklusive og moderne materialvalg.

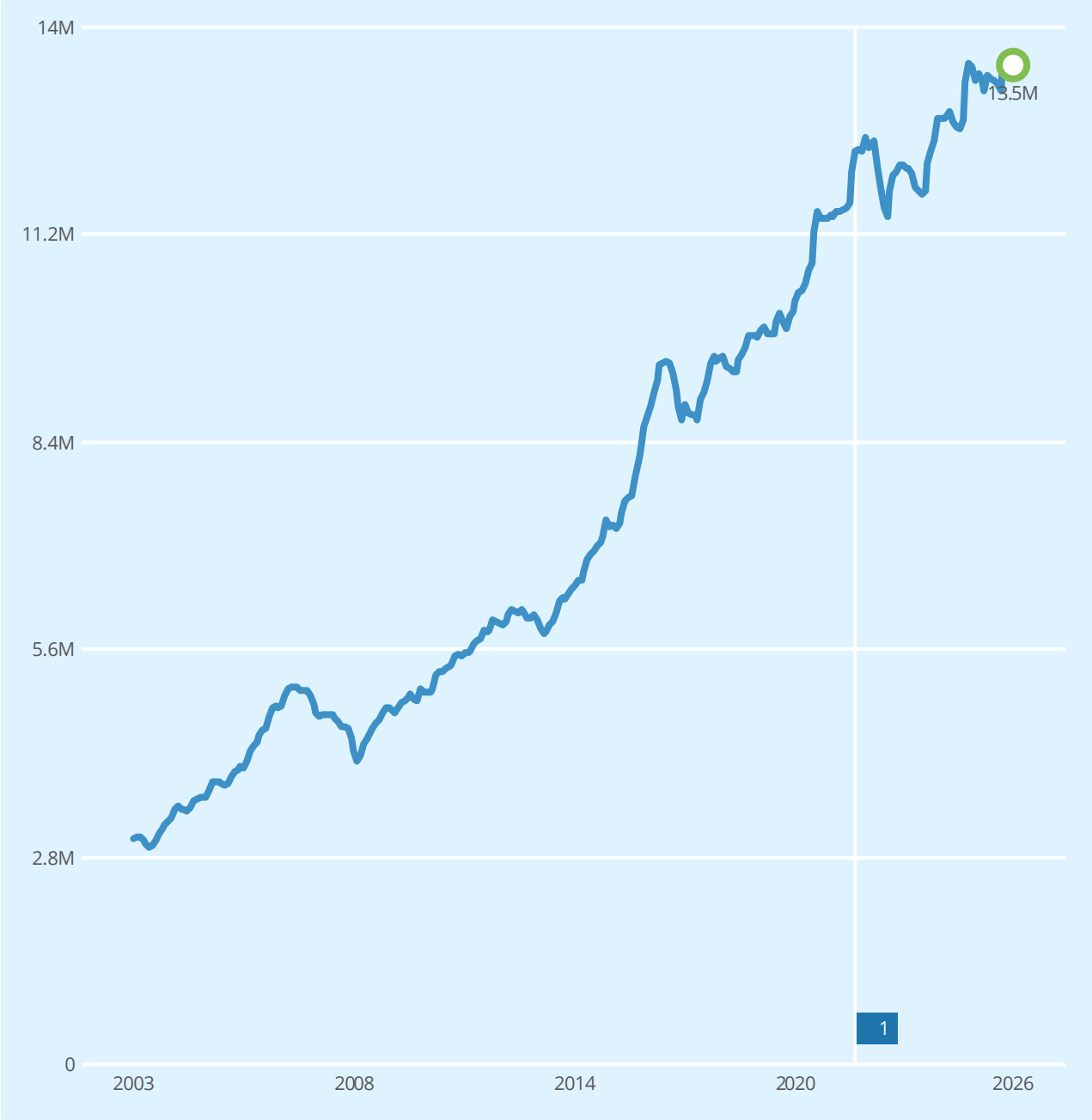
Meget god intern beliggenhet på hjørnet, i front i populære Gregers Kvartal på Løren. Det medfølger ekstra bred garasjeplass med lader. Direkte adkomst fra garasjekjeller til leilighetsplan via heis.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.06.2024		25.06.2024	-	10 900 000	-	10 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt prosjektert og påkostet vesentlig utover kjøpesum.

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 905 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

49
leiligheter solgt

7.4M
7.3M
7 255 000 Salgspris i snitt
7 175 000 Prisantydning i snitt
7.1M
7.0M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 727 Lørenvangen 4 B Totalpris 13 500 000

111 379 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 025 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260160

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torfinn Sørvang	Malene Haugland Sørvang

Gateadresse
Lørenvangen 4B

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 38260160

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har fjernet dusj dør på det ene badet for å få plass til badekar. Hull er tettet med silikon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Skjeggkre har blitt observert ved noen anledninger, dette er relativt normalt i nye boliger etter noe brukstid. Eier har kontaktet forsikring for videre sanering.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har elektriker utdannelse og har satt inn en stikkontakt over kjøkkenbenk, stikkontakt i bod, bryter i bod, lampe i bod og byttet dimmere. Elektriker fra Elektriker Gruppen AS har kontrollert arbeidet og godkjent dette med samsvarserklæring.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk utført arbeid som beskrevet i punkt over, øvrig elektrisk anlegg fra byggeår.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Document reference: 38260160

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg. Saksinnsyn 2025/05866

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

☑ Nei ☐ Ja

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 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260160

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260160

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torfinn Sørvang	677e3e20c88138ffa4574d696c824547d29f1ab5	26.03.2026 20:23:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Sørvang	61a1279824a740c15b571c09706729f329535fca	26.03.2026 20:21:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260160

→ 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:

Lørentunet sameie		Vår ref.:	2115/15	Fødselsdato eier:	25.03.1987
Lørenvangen 4 B		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	13.11.1992
0585 OSLO		Eiere:	Torfinn Sørvang, Malene Haugeland Sørvang		
Organisasjonsnr:	933 293 858	Seksjonsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 333

Felleskostnader:	Akonto til avregning	2 250
	Felleskostnader	3 799
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	284

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:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Torgeir Løkken
Adresse:	Lørenvangen 6 B
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 95939656
E-post:	lorentunet@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	126
Annen formue:	9 224	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	124/315 - seksjon:15		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1286.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5629115

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.06.2024	Første innflytting:	20.06.2024	SSBnr:	H0301
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang D2		

Fasiliteter:

Dersom beboer har garasjeplass i Gregers Kvartal garasejsameie beregnes eierskiftegebyr for salg av garasje.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Ved salg av seksjon i Lørentunet sameie hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Boligopplysninger:

Lørentunet sameie	Vår ref.:	2115/15	Fødselsdato eier:	25.03.1987
Lørenvangen 4 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	13.11.1992
0585 OSLO	Eiere:	Torfinn Sørvang, Malene Haugeland Sørvang		

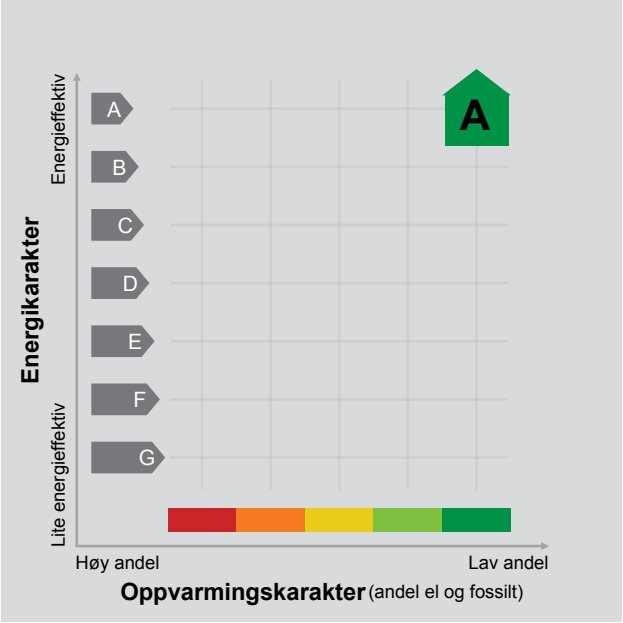
Organisasjonsnr: 933 293 858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 4B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859545
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	09c2a338-a061-46fc-a57f-d99d1285c589
Dato	17.04.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 4B
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 17.04.2024 9:52:51
Energimerkenummer: 09c2a338-a061-46fc-a57f-d99d1285c589

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 315
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300859545

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal ytttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m²
Oppvarmet BRA	112 m²
Totalt BRA	112 m²
Oppvarmet luftvolum	292 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,97 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,97 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,2 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	80,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 645 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 318 kWh/år

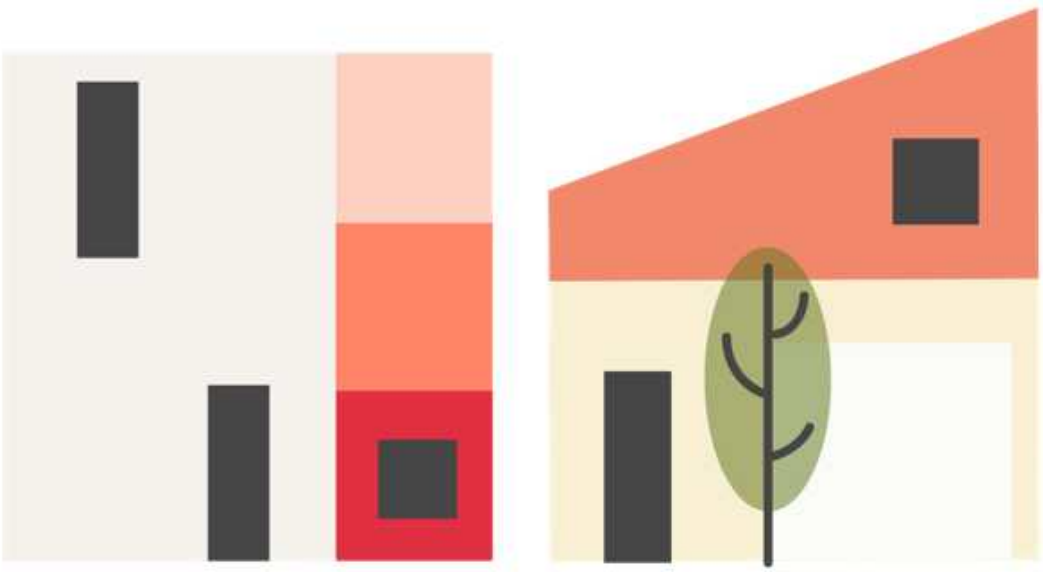
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 673 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 645 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 318 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %



INNKALLING 2026

Lørentunet sameie

Onsdag 08.04.2026 kl. 08:00

Teamsmøte 7.4. kl. 18.00. Digital avstemming 8.4-10.4.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Lørentunet sameie

Innkalling til årsmøte i Lørentunet sameie

Det innkalles til årsmøte i Lørentunet sameie

Tid og sted: Tirsdag 7. april til 10. april 2026 via Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no

Teamsmøtet holdes 7. april kl. 18:00. I dette møtet kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Det blir sendt ut separat innkalling til teamsmøtet.

Digital stemmeperiode: 8. april 10:00 til 10. april kl 08:00. Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt være mottatt hos forretningsfører (e-post: mle@usbl.no) innen avstemmingssperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring - styrets sammensetning

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Forslaget til honorar er i tråd med vedtaket i årsmøtet i 2025. Det foreslåtte honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styret vedtar den videre fordeling mellom medlemmene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring - styrets sammensetning

Forslag fra styret:

For å unngå skjev representasjon av sameiets seksjonseiere i styret, foreslår styret å endre vedtektene hva angår styrets sammensetning. Alle seksjoner har i dag 1 stemme i årsmøtet, og styret ser det ikke som formålstjenlig at en enkeltseksjon skal ha flere stemmer i styret enn til årsmøtet. Dette kan tolkes vidt under nåværende vedtekter under 7-4 (2) Styrets beslutningsmyndighet, men styret ser det som hensiktsmessig at dette føyes til som eget punkt i vedtektene.

I henhold til Vedtektene 8-8 (2) g) kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om endring av vedtektene.

Forslag til vedtak: Forslag om tilføyelse av nytt punkt 2. i § 7-1 i vedtektene. Dagens punkt 2) til 4) forskyves tilsvarende.

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
2. Styret, herunder styrets leder og varamedlemmer, kan ikke bestå av mer enn én person fra hver eierseksjon. Dersom én og samme fysiske eller juridiske person eier to eierseksjoner i sameiet, kan det ikke velges eller oppnevnes mer enn én person til styret som representerer seksjoner med samme eier. Bestemmelsen gjelder uavhengig av om vedkommende er styremedlem eller styreleder.
3. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har

bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
4. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
5. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Torgeir Løkken, valgt fra 17.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Henrich Bolman Storli Biørn, valgt fra 27.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tommy Standal, valgt fra 17.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inmaculada-Marina Alba Galan, valgt fra 17.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jon Øyvind Bjørnstad, valgt fra 17.06.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kjetil Johnsen, valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Torgeir Løkken er på valg. Han ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tommy Standal velges som ny styreleder for to år.

Tommy Standal bor i Lørenvangen 4B og har vært styremedlem fra 17.06.24.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Inmaculada-Marina Alba Galan og Tommy Standal er på valg. Standal er kandiat til styreledervervet.

Afraneh Esmaeili og Reza Mohammad, som begge bor i Lørenvangen 6A, har sagt seg interesserte i å bli styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styremedlemmet Inmaculada-Marina Alba Galan gjenvelges som styremedlem for to år.

Afsaneh Esmaeili velges som styremedlem for to år.

Styrets innstilling: Afraneh Esmaeili og Reza Mohammad representerer samme seksjon. Dersom sak 5.1 blir vedtatt kan det bare velges én person fra hver seksjon.
Styrets innstiller på at Afraneh Esmaeili velges som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Jon Øyvind Bjørnstad og Kjetil Johnsen er på valg.

Forslag til vedtak: Varamedlemmene Jon Øyvind Bjørnstad og Kjetil Johnsen gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret foreslår at det velges en valgkomite som skal innstille om valgene til styreverv på neste årsmøte.

Forslag til vedtak: Leder: Jan T. Løkken, Lørenvangen 6B.

Medlem: Morten Larsen, Lørenvangen 4B

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**441 113**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	115 839	441 113
B. Endring arbeidskapital	**115 839**	**441 113**
C. Arbeidskapital	**556 953**	**441 113**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	944 816	1 228 528
Kortsiktiggjeld	-387 863	-787 414
C Arbeidskapital	**556 953**	**441 113**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Lørentunet sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 160 216	1 571 279	2 160 000	2 397 420
Sum leieinntekt		**2 160 216**	**1 571 279**	**2 160 000**	**2 397 420**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	19 845	0	50 000	0
Sum annen inntekt		**19 845**	**0**	**50 000**	**0**
Sum inntekt		**2 180 061**	**1 571 279**	**2 210 000**	**2 397 420**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	0	16 920	16 920
Styrehonorar	3	100 000	0	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		130 888	21 480	40 000	139 568
Kostnad eiendom/lokaler	4	735 150	274 622	703 381	806 612
Kommunale avgifter/renovasjon		208 476	157 368	208 470	237 705
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	13 011	8 419	6 500	29 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 508	20 289	9 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	306 861	300 279	431 785	388 000
Revisjonshonorar		7 660	7 675	8 750	9 000
Forretningsførerhonorar		128 576	72 188	128 600	135 000
Andre honorar	8	37 941	18 344	55 845	30 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	1 000
TV/bredbånd		184 854	86 040	178 800	205 000
Kontingenter og gaver		3 125	775	0	3 000
Forsikringer		193 843	92 461	193 850	238 000
Eiendomsskatt		0	72 511	0	0
Andre kostnader	9	11 434	8 063	4 500	8 000
Sum kostnad		**2 079 427**	**1 140 512**	**2 108 401**	**2 374 905**
Driftsresultat		**100 634**	**430 767**	**101 599**	**22 515**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 205	10 346	0	0
Netto finansposter		**-15 205**	**-10 346**	**0**	**0**
Årsresultat		**115 839**	**441 113**	**101 599**	**22 515**
Overført sameiekapital		115 839	441 113	0	0
SUM OVERFØRINGER		**115 839**	**441 113**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lørentunet sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 577	0
Kostnader til avregning		0	745 159
Andre kortsiktige fordringer		285 422	23 390
Forskuddsbetalte kostnader		120 829	94 926
Innestående konsernkonto og bank		527 988	365 053
Sum omløpsmidler		**944 816**	**1 228 528**
SUM EIENDELER		**944 816**	**1 228 528**

Balanse 2025 Lørentunet sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		556 953	441 113
Sum opptjent egenkapital		**556 953**	**441 113**
Sum egenkapital	**10**	**556 953**	**441 113**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 664	16 236
Leverandørgjeld		87 917	81 472
A konto til avregning		0	689 706
Annen kortsiktig gjeld		285 283	0
Sum kortsiktig gjeld		**387 863**	**787 414**
Sum gjeld		**387 863**	**787 414**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**944 816**	**1 228 528**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Torgeir Løkken
Styreleder

Tommy Standal
Styremedlem

Inmaculada-Marina Alba Galan
Styremedlem

Henrich Bolman Storli Biørn
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. 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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 60 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 124, b.nr 315 i Oslo kommune. Eiertomt på 1.286,4 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr.SP5629115.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, 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».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 969 656	1 000 599
3610 Sameieinnbetalinger	0	479 940
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	178 560	86 040
3690 Andre leieinntekter	12 000	4 700
Sum	**2 160 216**	**1 571 279**

Konto 3690 gjelder leie av ekstra bod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	19 845	0
Sum	**19 845**	**0**

Konto 3990 gjelder sluttoppgjør fra If Skadeforsikring og oppgjør etter avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	0
Sum	**114 100**	**0**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	142 447	71 925
6341 Brannalarm	23 669	7 491
6360 Annet renhold	1 500	1 250
6361 Fast renhold	174 700	84 750
6364 Matteleie	24 460	9 090
6390 Andre driftskostnader	57 948	0
6398 Felleskostnader	310 426	100 116
Sum	**735 150**	**274 622**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo	7 226	8 419
6490 Andre leiekostnader	5 785	0
Sum	**13 011**	**8 419**

Konto 6490 gjelder leie av styretavla.

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	13 343
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 508	6 946
Sum	**3 508**	**20 289**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	18 946	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	15 896
6611 Vedlikehold heiser	127 892	60 206
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 765	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	62 494	96 268
6663 Vedlikehold ventilasjon	74 764	117 909
Sum	**306 861**	**300 279**

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

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	9 000	14 375
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 941	3 969
Sum	**37 941**	**18 344**

Konto 6714 gjelder nøkkel og SMS avtale. Viderefakturering og honorar for avregning av målere.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	330	4 503
7719 Møter, div. styret	1 592	1 200
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 625	0
7770 Betalingskostnader	1 318	888
7773 Omkostninger innkreving	2 613	1 472
7792 Øredifferanse	-43	0
Sum	**11 434**	**8 063**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	441 113	115 840	556 953
Sum opptjent egenkapital	**441 113**	**115 840**	**556 953**
Sum egenkapital	**441 113**	**115 840**	**556 953**

Resultat og balanse med noter for Lørentunet sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørentunet sameie

Styreleder	Jan Torgeir Løkken (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Henrich Bolman Storli Biørn (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Inmaculada-Marina Alba Galan (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Tommy Standal (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lørentunet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: LKT18-ERTV5-JS8ES-MSIDL-BKKT6-BKC3K

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: LKT18-ERTV5-JS8ES-MSIDL-BKKT6-BKC3K

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LKT18-ERTV5-JS8ES-MSIDL-BKKT6-BKC3K

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Lørentunet sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Henrich Bolman Storli Biørn
Styremedlem, Tommy Standal
Styremedlem, Inmaculada-Marina Alba Galan
Varamedlem, Jon Øyvind Bjørnstad
Varamedlem, Kjetil Johnsen

Styret i Lørentunet sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lørentunet sameie 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. Lørentunet sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933293858

Lørentunet sameie består av 60 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lørentunet sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5629115. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Lørentunet sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på sameiets årsmøte den 27. mars 2025. I perioden er det avholdt 9 styremøter. Sameiet består av to boligbygg med til sammen 60 leiligheter. Deler av driften i hele kvartalet ivaretas av Gregers kvartal garasjesameie, se egen omtale nedenfor.

Styret har i perioden dratt nytte av erfaring og rutiner vi fikk fra sameiets første virkeår. Oppstartsproblemene flatet ut og vi fikk bedre grep om sameiets budsjett. Husordensregler og branninstruks ble etablert og kan leses på Bonabo/Min side.

Også i denne perioden har feil og mangler i fellesområdene har vært en gjenganger for styret og i våre befaringer sammen med utbygger. Etter hvert er de fleste feilene rettet opp og fellesområdene har nå stort sett den standard som var satt for byggene. Det er likevel noen opprettingsarbeider som gjenstår, bl.a bytte av veggplater i noen av heisene. Sakene er purret. Den femårige garantien for byggene gir oss rett til å klage på nye feil som dukker opp.

Kontakten med beboerne har i perioden i førte rekke skjedd via e-post og meldinger og oppslag på Bonabo. For å bedre kommunikasjonen med beboerne vedtok styret å inngå en femårig avtale om leasing av digitale oppslagstavler i våre fire oppganger. Tavlene kom i drift fra oktober 2025.

Utpå høsten 2025 ble det avdekket et stort overforbruk av vann til de fire felles takterrassene. Takterrassene har automatiske vanningssystem og Garasjesameiet har en avtale med et selskap om åpning og stenging av vannet, samt programmering og sjekking av anlegget for skader og uregelmessigheter. Etter at anlegget var stengt i fjor høst avdekket vi at vanningssystemet hadde stått med åpne ventiler hele sesongen og dette var årsaken til overforbruket. Etter avregning er den totale kostnaden for merforbruket ca kr 75 000 og Lørentunets andel er ca kr 18 000.Kostnadene er med i regnskapet for 2025. Garasjesameiet vil gå i dialog med selskapet om kompensasjon for ekstrautgiftene. Ett system for bedre overvåkning av vannforbruket på takterrassene skal være på plass fra sesongstart.

Under uværet lørdag 4. oktober 2025, oppsto vannlekkasjer under dørene til alle fire takterrasser og vannet rant ned i øverste etasje i oppgangene. Emaljeverket boligsameie opplevde de samme problemene. AF Bygg påtok seg som utbygger ansvaret å utbedre skadene og gjøre tiltak for å forebygge lignende problemer.

Hver leilighet i sameiet har egen balansert ventilasjon. Filter må byttes hvert halvår. Dette er en relativt enkel oppgave, men en kan bestille denne tjenesten fra Gupex As eller få hjelp fra en i styret til oppgaven. Styrets erfaring er at de fleste gjør dette selv. Sameiet sparer et betydelig beløp ved å overlate denne oppgaven til den enkelte seksjonseier.

I sameiet er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for beboerne. Fokus rettes mot brannvern, elektrisk anlegg, og vedlikehold av bygningene. Systematiske tiltak skal forebygge uhell og ulykker og informasjon til alle. Styret har tatt i bruk dataprogrammet «Bevar HMS» for å sikre at internkontrollen blir ivaretatt på alle fellesområdene. Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. I e-post av 1. desember 2025 påminnet

styret beboerne om hvilke plikter en har, og vedla sameiets branninstruks og generell informasjon om HMS (Helse, miljø og sikkerhet).
En brannøvelse ble planlagt gjennomført i slutten av oktober. Pga. mangelfull informasjon fra leverandør om bruken av testefunksjonen, ble øvelsen utsatt.
Det ble i 2025 gjennomført kontroller av sprinkleranlegget i hele kvartalet og i tilfeldig utvalgte leiligheter. Kontrollen av røykluker i alle oppgangene avdekket enkelte mangler som følges opp.

Enkelte har ladet sine sykler i sykkelromma. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har advart mot dette pga brannfaren og styret vedtok å forby lading av litium-batterier i alle fellesområder i våre bygg og satt opp skilt i sykkelromma om dette.

To av styrets medlemmer har fått opplæring i håndtering av nødstopp i heisene.

Fra starten hadde vårt sameie flere alvorlige vannskader og noen innbrudd som forårsaket skade på dører i kjelleren. Skadestatistikken har medført 22% økning av premien for 2026. Styret protesterte i møte med IF skadeforsikring mot økningen og premieøkningen vil trolig bli noe redusert når regresskrav i en sak er avgjort.

Sameiets årsmøte 27. mars gikk inn for å forby hundelufting på området. Saken ble fulgt opp overfor Garasjestyret som forvalter uteområdene. Dette styret vedtok å sette opp plakater med henstilling om å vise hensyn ved hundeluftingen. For å redusere tråkk inntil en av leilighetene i 1. etasje, ba Lørentunet om at plantefeltet foran og på den ene siden av Lv. 6 utvides noe.

Styret har kjøpt inn to bomnøkler til utlån ved flytting e.l. og vedtatt nærmere regler for dette. Forespørsel om lån må skje via melding eller e-post minst to dager på forhånd.

Gregers kvartal garasjesameie drifter en rekke felles tekniske funksjoner for hele kvartalet. Store kostnader er knyttet til renovasjon, vedlikehold og kontroll av VVS- og sprinklersystemer, elektrisk anlegg, snømåking, honorar m.v. Disse postene faktureres videre til boligselskapa i kvartalet og de utgjør 28% av Lørentunets kostnader. Mens styret har fått god kontroll på utviklingen av kostnadene for oppgaver vi selv har ansvaret for, var flere av garasjens kostnader underbudsjettert i 2025 og måtte justeres for 2026. Styrelederen i vårt sameie er styreleder for garasjestyret og ivaretar våre interesser der. Arbeidet i garasjestyret rapporteres via protokollene og er en fast sak på hvert styremøte.

Garasjestyret vedtok 26. august 2025 at kostnadene til felles drift av garasjesameiet fordeles mellom boligselskapene og garasje i forhold til antall kvadratmeter i hver enhet. Lørentunets andel er etter dette 27%. Utgiftene til styrehonorar fordeles med like andeler på alle boligselskapene og garasjen. Garasjens egne utgifter er skilt ut i et eget kapittel og finansieres via garasjeleien. Bruken av billaderne belastes abonnentene.
Norgespris er valgt på el og fjernvarme og har allerede ført til vesentlige besparelser i disse utgiftene.

Et felles initiativ fra alle boligselskapa i kvartalet om lavere pris på bredbånd fra Telia resulterte i at prisen ble senket fra kr 284 til 264 per boligseksjon.

Avtaleperioden ble utvidet med ett år.

Dialogen med Lørenhagen borettslag og Lørenvangen sameie om deres adgang til våre terrasser ble grundig presentert i forrige årsmelding. Senere har årsmøtene i de to boligselskapa behandlet våre forslag til avtaler om bruk av terrassene. Begge årsmøtene sa nei til våre forslag og begrunner dette med at det blir for dyrt. Styret vedtok å ta årsmøtevedtakene til etterretning.

Oslo kommune sendte i februar et forslag på høring til omregulering av Lørenveien. Gatestykket foran vårt kvartal ble foreslått enveiskjørt og alle parkeringsplasser i hele Lørenveien fjernet. P-plassene skal erstattes av et sammenhengende plantefelt og bredere sykkelfelt på begge sider fram til Sinsenveien. Styret uttrykte i sin uttalelse støtte til kommunens mål om å lage en attraktiv bygate for myke trafikanter, kjøretøy, opphold og grøntområder. Styret mente likevel ulempene ved forslaget er større enn fordelene. Styret pekte blant annet på at enveiskjøring og fjerning av p-plasser langs gaten gjør tilgjengeligheten dårligere for mange grupper beboere, besøkende og næringslivet på Løren.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Lørentunet sameie

Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Økern Portal, sal 1. Lørenveien 1

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lørentunet sameie

Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Økern Portal, sal 1. Lørenveien 1

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 Husordensregler
- 5.2 Forslag til endring om ro i husordensreglene
- 5.3 Ettårskontroll av alle leiligheter
- 5.4 Skilt med hundelufting forbudt
- 5.5 Styret må ha nøkkel til bom

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 90 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret vedtok husordensregler for sameiet gjeldende fra 26. august 2024.

For å sikre en god forankring av reglene i sameiet legges reglene fram til behandling og endelig vedtak på årsmøtet.

Styret har gjort enkelte presiseringer og redaksjonelle endringer i reglene som legges fram for årsmøtet til behandling.

Forslag til vedtak: HUSORDENSREGLER FOR LØRENTUNET SAMEIE

1. Innledning

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Det lages egne regler for felles uteområder og garasjene i hele Gregers kvartal.

2. Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager. Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd. Vinduer og balkongdører skal være lukket under større sammenkomster der støy kan føre til ulempe for naboer.

Ved større sammenkomster eller større oppussing som kan skape mye støy bør varsel sendes styret på epost med informasjon om navn, tidsrom og boenheten det gjelder. Styret vil deretter legge ut et oppslag i Bonabo.

3. Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn høyden på rekkverk. Det er ikke tillatt å banke, riste tepper eller tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/ terrasser.

Grill: Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

OBS! Gassflasken skal oppbevares på balkongen/terrassen hele året. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder under bakkeplan. Dette kan i verste fall medføre eksplosjon.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere (eks. pulserende lys).

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

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller parabol på balkonger/terrasser.

4. Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg ting som er til hinder for normal ferdsel i trappeoppgangen. Dører til bod områder og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt.

Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, i bod, på takterrassen eller i garasjeanlegg.

Feil som oppstår, må meldes til styret via meldinger på Bonabo.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene.

5. Sykkelstativ

Sykkelstativ i underetasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

6. Parkering

Det er dannet eget garasjesameie. Våre beboere med rett til parkering har allerede sin egen plass. Andre har ikke rett til å parkere i garasjen. Når en flytter kan man benytte garasjen i forbindelse med på- og avlessing, men ikke på andres plasser uten avtale og ellers med minimal sjenanse for annen trafikk. Blir kjøretøyet parkert utover dette kan det bli bøtelagt.

Viser til felles regler vedtatt i Garasjesameiet.

7. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen kan ellers brukes i forbindelse med flytting.

8. Felles takterrasse

Takterrassene skal være til rekreasjon og hygge for beboerne. Beboerne i to andre sameier i Gregers kvartal vil etter nærmere avtale få adgang til takterrassene i Lørentunet Sameie, henholdsvis Lørenvangen sameie har tilgang til bygg D og Lørenhagen sameie til bygg E. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer. Det skal være ro på terrassen etter kl 23:00. Røyking er ikke tillatt. Alle skal rydde opp etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen.

Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler stjerneskudd etc. Takterrassen og andre fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten i følge av voksne.

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd.

Sameiets gartner skjøtter plantene på terrassene. Ingen andre har anledning til å plante egne planter eller lignende.

Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, o.lign. må tas med hjem når man forlater takterrassen.
Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

9. Endringer av fasader og fellesareal

Vi ønsker at vi ivaretar en enhetlig og ryddig utforming av fasade og fellesarealer.

Ønsker man fastmontert solskjerming og skjerming av rekkverk og pergola på balkong/terrasse må man velge farger som allerede er i bruk i fasadeprodukter på Gregers Kvartal:

- Utvendige screens (fargekode 113113 Bronze)

- Utvendige fastmonterte markiser (fargekode 407/326)

- Folie på glassrekkverk i 5 etasje på bygg D, E og F (fargekode F Ral 800 TS)

Andre nyanser av brunt og grått aksepteres. For fastmontering av liggende solskjerming i teglsteinsfasaden, som markise, vil det være ytterligere begrensninger. Mer informasjon om dette kan innhentes hos Styret. Annen solskjerming som ikke er fastmontert, og dermed ikke definert som endring av fasaden, vil ikke bli omfattet av restriksjoner rundt fargevalg her omtalt. Man står fritt til å velge leverandør av solskjermingsprodukter så lenge man holder seg til de farger som er beskrevet.

Fasadeendring utover det som er omtalt her, tillates ikke.

Det åpnes for at beboere kan montere digital lås til sine respektive leiligheter.

10. Postkasseskilt

Hver boligeier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av boligen. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Mer informasjon om reglene finner dere på Bonabo.

11. Fellesområder (ute)

Viser til vedtatte regler av Driftsforeningen når til det kommer til bruken av felles uteområde i Gregers kvartal.

12. Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i de felles søppelnedkastene. Det er Ikke tillatt å plassere avfall utenfor nedkastene Det er viktig å holde området rundt nedkastene ryddig og fritt for søppel fordi det tiltrekker dyr som fugler og rotter. Større avfall som hvitevarer og møbler fraktes til egne returpunkt eller kommunens avfallsstasjon. Batterier og småelektrisk leveres på butikkens returpunkt.

Avfallet skal kastes i gjenknyttede plastposer, unntatt papp og papir.

Bruk kommunens LILLA poser til plastavfall og GRØNNE poser til matavfall. Restavfall kastes i valgfri pose.

Papir- og pappsøppel skal kastes i egen nedkast. Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal flatpakkes og eventuelt rives i mindre biter for å unngå at søppelet setter seg fast på toppen av nedkastet.

Glass og metall skal kastes i felles kontainer i gate-området.

Mini gjenbruksstasjonen på Løren i Vekslerveien 3 kan også benyttes til å kaste avfall.

13. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal ikke luftes på takterrassen eller på våre grøntarealer ute.

14. Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/ balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen som styret har vedtatt. På fellesareal skal det ikke plasseres objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst. Ved falsk brannalarm i egen leilighet må dere raskt innen 2 min gå til nærmeste avstillingsknapp som finnes i 1. 3. og 6. etasje, og slå av alarmen.

15. Ansvarsforhold og henvendelser

Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere.

Henvendelser, klager, osv. om boligeier/leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Bonabo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager vil behandles og besvares skriftlig innen syv dager. Det er boligeier som til enhver tid er ansvarlig for sine plikter ovenfor sameiet.

5.2 Forslag til endring om ro i husordensreglene

I dagens regler punkt 2 setning 2 står det at det skal være ro mellom 23 og 7 på hverdager, 24 og 9 på helgedager:

"Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager."

For oss med små barn og sikkert mange andre blir dette lite tid for å få hentet den nødvendige søvnen for å fungere. Vi foreslår å endre dette til ro kl. 22 på hverdager, og kl. 23 på helgedager for å sikre et bedre bomiljø.

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 2, setning 2 endres til:

"Det skal være ro mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 23:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager."

Styrets innstilling: Det er fra styrets side ikke noe opplevd problem blant flertallet av sameiets beboere at husordensregler ikke følges med tanke på husfred verken innenfor eller utenfor angitte tidspunkt. Tilbakemeldinger fra beboere er etter styrets vurdering at boliger oppleves som særs godt lydisolerte, og at det generelt er lite støy på kvelds- og nattestid utover det man må kunne forvente. Styrets innstilling er derfor at vi beholder Husordensregler punkt 2 som det står, for øvrig i tråd med husordensreglene til de andre sameiene i Gregers Kvartal.

5.3 Ettårskontroll av alle leiligheter

Det er mange sprekker i leilighetene og dette må tas

Forslag til vedtak: Utbygger fikser dette ved en ettårskontroll

Styrets innstilling: Den enkelte seksjonseier har ansvaret for å melde fra om feil og mangler innvendig i leilighetene. De bør meldes via Rubus så snart som mulig.

5.4 Skilt med hundelufting forbudt

De fine uteområdene og gangveien ser ut til å være en veldig populær turvei for hundeeiere som er ute og lufter. Det er jo veldig hyggelig, men medfører noen negative konsekvenser. Vi bor i 1. etg ut mot gangveien og har daglig 20-50 hunder som bæsjer og tisser rett utenfor balkongen. Hundeeierne er flinke til å plukke opp men det er jo alltids noen som glemmer/sluntrer.

Problemet blir jo når det et så mange. Og hundene får tråkke opp i hekker og beplantet område.

Forslag til vedtak: Sette opp skilt om forbud om hundelufting/avføring på sameienes grøntareal.

Styrets innstilling: Uteområdene forvaltes av Gregers kvartal garasjesameie. Styret i garasjesameiet gjorde 24.2 2024 vedtak om skilting med forbud mot hundelufting på utsatte områder.

Styret støtter forslaget.

5.5 Styret må ha nøkkel til bom

Ved levering av store ting, innbæring og flytting må det være mulig å åpne bommen.

Forslag til vedtak: Styret får nøkkel til bom. Andre sameier som Brødfabrikken har tilgang.

Ved planlagt levering/innbæring/flytting tar man kontakt med styret i god tid før.

Styrets innstilling: Styret har anskaffet to nøkler til veibommen. I styremøtet den 10. mars d.å. gjorde styret følgende vedtak:

1. Beboere kan låne en bomnøkkel ved ut- eller innflytting av leilighet. Likeledes ved transport av møbler som er for tunge eller store til å kunne bæres.
2. Begrunnet søknad om lån av bomnøkkelen sendes til styret via Bonabo /meldinger minst to dager før bruken.
3. Bommen låses etter innkjøring og utkjøring.

4. Nøkkelen returneres etter avtale snarest.

5.Disse reglene gjelder inntil videre.

Reglene kunngjøres ved oppslag i Bonabo.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Tommy Standal
Styremedlem, Eirik Røvde
Styremedlem, Inmaculada-Marina Alba Galan
Varamedlem, Henrich Bolman Storli Biørn
Varamedlem, Jon Øyvind Bjørnstad

Det er kun varamedlemmene Henrich Bolman Storli Biørn og Jon Øyvind Bjørnstad som er på valg.

6.1 Valg av leder

Jan T. Løkken ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som leder for to år.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Medlemmene Eirik Røvde, Tommy Standal, June Kimiko Ludvigsen og Inmaculada-Marina Alba Galan ble i det ekstraoordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt for to år.

June Kimiko Ludvigsen trakk seg seinere fra styret.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det velges ett nytt styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Henrich Bolman Bjørn og Jon Øyvind Bjørnstad ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som varamedlemmer for en periode på ett år.

Begge varamedlemmene har sagt seg villig til å ta gjenvalg som vara.

Forslag til vedtak: Henrich Bolman Bjørn gjenvelges som varamedlem for ett år.
Jon Øyvind Bjørnstad gjenvelges som varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	441 113	0
B. Endring arbeidskapital	**441 113**	**0**
C. Arbeidskapital	**441 113**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 228 528	0
Kortsiktiggjeld	-787 414	0
C Arbeidskapital	**441 113**	**0**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lørentunet sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 571 279	0	2 092 000	2 160 000
Sum leieinntekt		**1 571 279**	**0**	**2 092 000**	**2 160 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	0	50 000
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**0**	**50 000**
Sum inntekt		**1 571 279**	**0**	**2 092 000**	**2 210 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	13 000	16 920
Styrehonorar		0	0	90 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		21 480	0	80 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	274 622	0	403 000	703 381
Kommunale avgifter/renovasjon		157 368	0	314 000	208 470
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	8 419	0	14 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	20 289	0	12 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	5	300 279	0	626 000	431 785
Revisjonshonorar		7 675	0	9 000	8 750
Forretningsførerhonorar		72 188	0	124 000	128 600
Andre honorar	6	18 344	0	60 000	55 845
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		86 040	0	172 000	178 800
Kontingenter og gaver		775	0	0	0
Forsikringer		92 461	0	172 000	193 850
Eiendomsskatt		72 511	0	0	0
Andre kostnader	7	8 063	0	1 000	4 500
Sum kostnad		**1 140 512**	**0**	**2 092 000**	**2 108 401**
Driftsresultat		**430 767**	**0**	**0**	**101 599**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 346	0	0	0
Netto finansposter		**-10 346**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**441 113**	**0**	**0**	**101 599**
Overført sameiekapital		441 113	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**441 113**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lørentunet sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		745 159	0
Andre kortsiktige fordringer		23 390	0
Forskuddsbetalte kostnader		94 926	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		365 053	0
Sum omløpsmidler		**1 228 528**	**0**
SUM EIENDELER		**1 228 528**	**0**

Balanse 2024 Lørentunet sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		441 113	0
Sum opptjent egenkapital		**441 113**	**0**
Sum egenkapital	**8**	**441 113**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 236	0
Leverandørgjeld		81 472	0
A konto til avregning		689 706	0
Sum kortsiktig gjeld		**787 414**	**0**
Sum gjeld		**787 414**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 228 528**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Torgeir Løkken
Styreleder

Eirik Røvde
Styremedlem

Inmaculada-Marina Alba Galan
Styremedlem

Tommy Standal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Sameiet er stiftet 13.02.2024
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting siste halvdel av 2024 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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.

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.

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

Sameiet består av 60 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 124, b.nr 315 i Oslo kommune. Eiertomt på 1.286,4 kwm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr.SP5629115.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, 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».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 000 599	0
3610 Sameieinnbetalinger	479 940	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 040	0
3690 Andre leieinntekter	4 700	0
Sum	**1 571 279**	**0**

Konto 3610 gjelder oppstartskapital 3 x driftskostnader .
Konto 3690 gjelder leie av ekstra bod.

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	71 925	0
6341 Brannalarm	7 491	0
6360 Annet renhold	1 250	0
6361 Fast renhold	84 750	0
6364 Matteleie	9 090	0
6398 Felleskostnader	100 116	0
Sum	**274 622**	**0**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	8 419	0
Sum	**8 419**	**0**

Note 4 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	13 343	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 946	0
Sum	**20 289**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6610 Andre vaktmestertjenester	15 896	0
6611 Vedlikehold heiser	60 206	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	96 268	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	117 909	0
Sum	**300 279**	**0**

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

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	14 375	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 969	0
Sum	**18 344**	**0**

Konto 6711 gjelder måleravtale.
Konto 6714 gjelder nøkkelavtale.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 503	0
7719 Møter, div. styret	1 200	0
7770 Betalingskostnader	888	0
7773 Omkostninger innkreving	1 472	0
Sum	**8 063**	**0**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	441 113	441 113
Sum opptjent egenkapital	**0**	**441 113**	**441 113**
Sum egenkapital	**0**	**441 113**	**441 113**

Resultat og balanse med noter for Lørentunet sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørentunet sameie

Styreleder	Jan Torgeir Løkken (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Eirik Røvde (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Inmaculada-Marina Alba Galan (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Tommy Standal (sign.)	22.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lørentunet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørentunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: D66SK-LVU2A-IC6WC-E6G11-6PJ4H-CVMJF

© 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 document key: D66SK-LVU2A-IC6WC-E6G11-6PJ4H-CVMJF

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
2025-02-26 10:09:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D66SK-LVU2A-IC6WC-E6G11-6PJ4H-CVMJF

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 - Lørentunet sameie

Styresammensetning

Styret valgt på årsmøtet 2024 med følgende representanter:

Styreleder, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Tommy Standal
Styremedlem, Eirik Røvde
Styremedlem, Inmaculada-Marina Alba Galan

Styremedlem June Kimiko Ludvigsen
Varamedlem, Henrich Bolman Storli Biørn
Varamedlem, Jon Øyvind Bjørnstad

June Kimiko Ludvigsen Meldte i epost den 6. juni at hun ville gå ut av styret. Senere meldt hun egenfratreden via Altinn.

Styret vedtok i sak 16/24 ikke å sette i gang noen prosess med valg av nytt styremedlem.

Styret konstituerte seg 4. juli 2024. Inmaculada-Marina Alba Galan ble valgt som nestleder og Eirk Røvde som sekretær.

Varamedlemmene får tilsendt innkallingene, men har bare møtt i styremøtene etter særskilt innkalling.

Styret i Lørentunet sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lørentunet sameie 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. Lørentunet sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer. 933293858

Lørentunet sameie består av 60 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lørentunet sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5629115. 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.

Styret har vedtatt en plan for internkontroll (HMS) i sameiet. Gjennom programmet BevarHMS sikrer vi at oppgaver som årlig risikovurdering, kontroll av sprinkleranlegg/

branntavler, heiser og annet arbeid knyttet helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt.

Styrets arbeid

Lørentunet sameie

Styrets årsmelding for 2024 - 2025

Styret ble valgt på sameiets ekstraordinære årsmøte den 23. mai 2024. I perioden er det avholdt 11 styremøter. De fleste i det felles møterommet for kvartalet, i Lørenvangen 2D.

Sameiet består av to boligbygg med til sammen 60 leiligheter. Fram til månedsskiftet juni/ juli overtok seksjonseierne sine leiligheter. Deler av driften i hele kvartalet ivaretas av Gregers kvartal garasjesameie, se egen omtale nedenfor.

Det nyvalgte styret overtok ansvaret for sameiets fellesareal og har som oppgave å sørge for en forsvarlig og effektiv drift av hele anlegget. Det ble en spennende oppstart der styret måtte sette seg inn i de mange sidene ved driften av moderne og teknisk avanserte boligbygg. Den første tiden ble styrets arbeid også sterkt preget av flere brannalarmer, vannlekkasjer, problemer rundt søppeltømmingen m.m.

Styret vedtok den 12. august retningslinjer for styrets arbeid som blant omfatter krav til habilitet, innhenting av tilbud ved større arbeider eller oppdrag, honorar til tillitsvalgte og regler for attestasjon av utbetalinger.

Styret vedtok 26. august husordensregler for sameiet og de ble distribuert til alle postkasser og via oppslag i Bonabo. Reglene legges fram til behandling og vedtak på årsmøtet i 2025 for å sikre en god forankring av reglene hos beboerne.

Styret vedtok tidlig en kommunikasjonsstrategi overfor beboerne. All informasjon fra styret, med unntak av årsmøtet, skal skje via Bonabo eller styrets e-postadresse. Styret benytter primært oppslag, men også epost eller SMS til denne oppgaven. Beboerne kan ta kontakt med styret via meldinger på Bonabo eller epost. Styret har lagt stor vekt på å svare raskt på meldinger med spørsmål eller forslag fra beboerne. Noen beboere har opprettet en egen facebook-gruppe for alle i sameiet. Styret håper denne gruppen kan bidra til et godt naboskap og informasjonsdeling mellom beboerne. I tråd med vår kommunikasjonsstrategi har styret valgt å ikke være aktive på Facebook.

Styret har vedtatt en plan for internkontroll (HMS) i sameiet. Gjennom programmet BevarHMS sikrer vi at oppgaver som årlig risikovurdering, kontroll av sprinkleranlegg/ branntavler og annet arbeid knyttet til helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt.

Styret har meldt sameiet inn som medlem av Huseiernes landsforening. Vi har fått bistand i to saker.

Ved sameiets overtakelse av eiendommen, hadde utbygger på vegne av sameiet allerede inngått en rekke avtaler om service, kontroll og vedlikehold med ulike selskap. Vi har avtale om renhold med Arctic AS og vaktmestertjenestene utføres av Boservice. De tekniske installasjonene forutsetter regelmessig ettersyn, bl.a. av heisene, sprinkleranlegget, brannvarslingssystemet, ventilasjonsanlegget og vanning av planter på terrassene. Avlesningen av leilighetenes forbruk av vann og varme er automatisert og avregnes via Garasjesameiet. Styret vil etter hvert vurdere om andre tilbud om service skal innhentes.

Trappeoppganger, korridorer og bodområdene var i starten preget av mange feil, særlig overflatefeil. Feilene ble meldt inn til utbygger via Rubus og vi hadde i desember en felles befaring med utbygger og deres takstmann. Til sammen ca. 70 gjenstående feil ble ført inn i referatet fra befaringen. Fortsatt er mange feil ikke utbedret, og styret følger disse sakene tett.

Etter innflyttingen avdekket mange beboere feil og mangler som ble meldt inn i Rubus. Feil i den enkelte leilighet er en sak mellom seksjonseier og utbygger/entreprenør. Styret bisto

likevel med råd og hjelp der vi fikk rapporter om at mange leiligheter hadde de samme problemene. Dette gjaldt blant annet problemet med gulvvarme i mange leiligheter og vannlekkasjer mellom balkongene i front av begge bygg. Styret tok opp den uheldige utformingen av termostatpanelene i leilighetene. En mistanke hos enkelte beboere om høye elektromagnetiske strålingsverdier i noen leiligheter ble avsannet etter målinger utført av Statens strålingsvern. De konkluderte med at strålingen var lav og ikke utgjorde noen helsefare. Styret videreførte også de mange klagene på dårlig trykk i vasker og dusjer. Styrets inntrykk er at mange av feilene i leilighetene er fjernet og at alle beboere har funnet seg godt til rette i sine nye hjem.

Ved oppstarten hadde sameiet tre alvorlige hendelser med vannskader. I to av sakene ble sprinkleranlegget utløst. USBL (utbygger) og AF Gruppen(entreprenør) foretok en nøye gjennomgang av disse sakene. I styrets dialog med dem ble det klart at det ikke var noen tegn til svikt i anlegget og at vannskadene skyldtes brukerfeil i form av ytre påvirkning, som slag mot sprinklerhodet. Styret orienterte beboerne via e-post om at alle kan være trygge på at sprinkleranlegget ikke kan bli utløst uten videre. Alle må likevel være varsomme og unngå direkte støt mot et sprinklerhode. Sakene er fortsatt til behandling i forsikringsselskapet. Styret har krevd at sameiet ikke skal betale noen egenandel i forsikringen i disse sakene og har så langt fått dette innvilget i en av sakene.

Utover høsten hadde vi også flere brannalarmer pga røykutvikling i leiligheter. Beboerne i leilighetene fikk selv stoppet årsaken til alarmen og styret fikk skrudd av alarmen. Alarmene avdekket noen svakheter kommunikasjonen mellom ulike aktører. Styret tok problemene opp med Securitas, utbygger og andre og systemet fungerer i dag bedre. Vi minner om at ved unødvendig alarm i leiligheten kan denne avstilles på avstillingspanelet oppgangen innen 2 minutter. Disse panelene finnes i annenhver etasje. Styret vedtok en branninstruks som ble fordelt til alle leiligheter i desember 2024. Instruksen gir viktig informasjon for hva som må gjøres både unødvendig og reell brannalarm.

Trappeoppgangene er rømningsvei ved brann. Husordensreglene bestemmer (kap 4) at ingen må sette fra seg ting som hindrer normal ferdsel der. Styret ba gjennom oppslag i Bonabo og ved å oppsøke noen beboere, beskjed om fjerne barnevogner, planter, skostativ o.l. fra gangene. Anmodningen ga gode resultater, men styret regner med å måtte gjenta denne oppfordringen med jevne mellomrom.

I 2024 var det flere innbrudd og innbruddsforsøk i boder og sykkelrom. Styret har fått sikret dørene i kjelleren bedre med bokser over låsene. Hærverk på dørene er politianmeldt og meldt til forsikringsselskapet med sikte på utbedring.

Søppelnedkastene er felles for alle boenhetene i Gregers kvartal og administreres av Garasjesameiet. Området rundt nedkastene har til tider vært preget av at noen bare kaster papp og søppel rett på bakken og av store poser eller pappesker som setter seg fast i nedkastene og blokkerer for videre kasting. Styret informerte beboerne om reglene, blant annet ved oppslag i Bonabo og på kassene. Manglende respekt for reglene medfører mindre trivsel i kvartalet og ekstra økonomiske kostnader for fellesskapet.

Styret har hatt dialog og befaring med selskapet som har ansvaret for rengjøringen av fellesarealene. Firmaet lovte å skjerpe sine rutiner ved jevnlig å fjerne flekker på gulv, opptrinn i trappene og vegger og vi ser allerede positive resultater. Fargen på gulvbeleggene gjør at smuss raskt blir synlig.

Beboerne i Lørenvangen sameie og Lørenhagen sameie har tinglyst rett til å benytte våre takterrasser etter nærmere regler og på grunnlag av avtale med vårt sameie. Styret oversendte i oktober et forslag til avtale, basert på at alle boligseksjoner med adgang til terrassene skal betal like mye for bruken. I vårt sameie er kostnadene bakt inn i felleskostnadene. I møtet med styrene i de andre sameiene kom det fram at de mente avtalen heller bør baseres på hvor mye deres beboere faktisk benytter terrassene. Konklusjonen på møtet ble at vårt forslag til avtale skal legges fram for årsmøtene i de to andre sameiene til endelig behandling.

Styret har arbeidet med endel andre saker som f.eks.: registrering av alle beboere i Unloc, ordnet med postkasseskilt, skilt til dører i kjelleren, bruken av screens, bruken av bommen

ved innkjørselen, driftsstans i heisene, tatt affære ved bjeffing i leiligheter m.m.

Regnskapet for 2024

Driftsregnskapet for 2024 ga et positivt driftsresultat på kr 441 113.Resultatet skyldes innbetalingen av oppstartkapital, jf. note 1 (konto 3610) til regnskapet. Manglende erfaringstall for forventede utgifter har også bidratt til avvik mellom budsjett og regnskap på enkeltposter.

Under note 0 Regnskapsprinsipp står det at sameiet består av 60 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er 10 boder som utbygger solgte tilseksjonseiere som det betales leie for til sameiet, Jf. Vedtektene kap.5.1.

Honorar for styreperioden 2024-2025 vedtas på årsmøtet i 2025 og føres i regnskapet for 2025

Eiendomsskatten gjelder ubebygd tomt og betales av sameiet. Fra 2025 går dennekostnaden over på seksjonseierne.

A-konto innbetalinger for fjernvarme og vann/avløp er ført mot balansen i regnskapet.Avregning mot faktisk forbruk vil bli gjennomført pr 28. februar 2025 og omfatter hele perioden sameiet har vært i drift. Vi gjør oppmerksom på at denne avregningen kan påvirke regnskapet til sameiet i 2025.

Styret viser til at ved etableringen av sameiet betalte alle boligseksjoner inn en oppstartkapital, jf. ovenfor. Det er viktig å ha en god likviditet i sameiet og evne til å kunne håndtere uforutsette hendelser. Styret mener derfor det positive driftsresultatet bør brukes til å opprettholde den økonomiske handlefriheten.

Gregers kvartal garasjesameie

Lørentunet sameie er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasjesameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, bommen ved innkjøringen samt skilting i garasje mm. I tillegg har garasjesameiet ansvar for utearealer, felles snørydding og strøing. Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til: gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding på Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasjesameiet da hovedinntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)samt fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres en gang i året.

I tillegg har garasjesameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor stemmerett vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør 58% av alle boligenhetene. Kun beboere med eierandeler har stemmerett under garasjesameiets årsmøte. Ifølge sameiets vedtekter skal i første rekke hvert boligsameie skal ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og i tilstrekkelig grad ivaretar boligsameienes interesser.

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles uteoppholdsareal, felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar Garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver.

Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, hvor styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med en stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret. Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, vil vurdere om denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor.

Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle justeringer iverksettes.

Tenning av julegranen

Tenningen av julegranen den 12. desember var et fellesarrangement i kvartalet og mange beboere møtte fram. Det lover godt for trivselen for alle som bor i Gregers kvartal.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 27.03.2025.

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).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lørentunet sameie torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Økern Portal, sal 1. Lørenveien 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Røvde

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 14

Til orientering

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 og 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. 100 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret vedtok husordensregler for sameiet gjeldende fra 26. august 2024.

For å sikre en god forankring av reglene i sameiet legges reglene fram til behandling og endelig vedtak på årsmøtet.

Styret har gjort enkelte presiseringer og redaksjonelle endringer i reglene som legges fram for årsmøtet til behandling.

Vedtak:
Husordensreglene ble godkjent med to mindre endringer.
Pkt. 9, 3. avsnitt endres til: Ved andre nyanser av brunt og grått må det søkes styret.
Pkt. 12, siste avsnitt endres til: Mini gjenbruksstasjonen på Løren i Petter Møllers vei 37 kan også benyttes til å kaste avfall.

5.2 Forslag til endring om ro i husordensreglene

I dagens regler punkt 2 setning 2 står det at det skal være ro mellom 23 og 7 på hverdager, 24 og 9 på helgedager:

"Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager."

For oss med små barn og sikkert mange andre blir dette lite tid for å få hentet den nødvendige søvnen for å fungere.

Forslag til vedtak:
Vi foreslår å endre dette til ro kl. 22 på hverdager, og kl. 23 på helgedager for å sikre et bedre bomiljø.

Vedtak:
Endringen i husordensreglene pkt. 2 ble ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

5.3 Ettårskontroll av alle leiligheter

Det er mange sprekker i leilighetene og dette må tas.

Forslag til vedtak:

Utbygger fikser dette ved en ettårskontroll.

Styrets innstilling: Den enkelte seksjonseier har ansvaret for å melde fra om feil og mangler innvendig i leilighetene. De bør meldes via Rubus så snart som mulig.

Vedtak:

Styrets innstilling tatt til orientering. Eier må selv melde saken i Rubus.

5.4 Skilt med hundelufting forbudt

De fine uteområdene og gangveien ser ut til å være en veldig populær turvei for hundeeiere som er ute og lufter. Det er jo veldig hyggelig, men medfører noen negative konsekvenser. Vi bor i 1. etg ut mot gangveien og har daglig 20-50 hunder som bæsjer og tisser rett utenfor balkongen. Hundeeierne er flinke til å plukke opp men det er jo alltids noen som glemmer/sluntrer.

Problemet blir jo når det et så mange. Og hundene får tråkke opp i hekker og beplantet område.

Forslag til vedtak:
Sette opp skilt om forbud om hundelufting/avføring på sameienes grøntareal.

Vedtak:

Styret i Gregers Kvartal garasjesameie har vedtatt skilting med forbud mot hundelufting på området. Styret følger opp at garasjesameiets vedtak blir iverksatt.

5.5 Styret må ha nøkkel til bom

Ved levering av store ting, innbæring og flytting må det være mulig å åpne bommen.

Forslag il vedtak:
Styret får nøkkel til bom. Andre sameier som Brødfabrikken har tilgang.
Ved planlagt levering/innbæring/flytting tar man kontakt med styret i god tid før.

Styrets innstilling:
Styret har anskaffet to nøkler til veibommen. I styremøtet den 10. mars d.å. gjorde styret følgende vedtak:
1. Beboere kan låne en bomnøkkel ved ut- eller innflytting av leilighet. Likeledes ved transport av møbler som er for tunge eller store til å kunne bæres.
2. Begrunnet søknad om lån av bomnøkkelen sendes til styret via Bonabo /meldinger minst to dager før bruken.
3. Bommen låses etter innkjøring og utkjøring.
4. Nøkkelen returneres etter avtale snarest.
5.Disse reglene gjelder inntil videre.
Reglene kunngjøres ved oppslag i Bonabo.

Vedtak:

Styret har anskaffet nøkler til bommen. Styrets innstilling tas til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Jan T. Løkken ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som leder for to år.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Medlemmene Eirik Røvde, Tommy Standal, June Kimiko Ludvigsen og Inmaculada-Marina

Alba Galan ble i det ekstraoordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt for to år.
June Kimiko Ludvigsen trakk seg seinere fra styret.

Styret foreslår at det velges ett nytt styremedlem for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Henrich Bolman Storli Biørn - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Henrich Bolman Bjørn og Jon Øyvind Bjørnstad ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som varamedlemmer for en periode på ett år.

Begge varamedlemmene har sagt seg villig til å ta gjenvalg som vara.

Vedtak:

Valgt ble: Jon Øyvind Bjørnstad - for 1 år.
Valgt ble: Kjetil Johnsen - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ikke valgt.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Jan Torgeir Løkken
Styremedlem Tommy Standal
Styremedlem Eirik Røvde
Styremedlem Inmaculada-Marina Alba Galan
Styremedlem Henrich Bolman Storli Biørn
Varamedlem Kjetil Johnsen
Varamedlem Jon Øyvind Bjørnstad

Protokoll for Lørentunet sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Eirik Røvde (sign.)	28.03.2025



INNKALLING 2025

Gregers Kvartal garasjesameie

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no

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 årsmøte

Det innkalles til årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no

Teamsmøte 05.05.2025 kl. 18:00. Det blir sendt ut separat innkalling til teamsmøtet

Stemmeperiode: 06.05.2025 12:00 - 08.05.2025 16:00

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 Kameraovervåking garasjeanlegget
- 5.2 Matlukt i garasjeanlegget
- 5.3 Rengjøring av garasjeanlegg
- 5.4 Mobildeking i garasjeanlegg
- 5.5 Parkeringsløsning for gjester
- 5.6 Navn ringeklokke
- 5.7 Feilparkeringer - skilting og merking av parkering forbudt
- 5.8 Feilparkeringer - borttauingstjeneste

6 Valg

- 6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Innmeldte saker:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 på 100.000 kr gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Honorar er iht budsjett.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking garasjeanlegget

Formålsbeskrivelse kameraovervåking

Styret for garasjesameiet har over tid vurdert behovet for kameraovervåking av garasjeanlegget. Formålet er å føre kontroll med ferdsel inn/ut av garasjeanlegget for å redusere sannsynligheten for uhjemlet eller ulovlig ferdsel, samt som et forebyggende tiltak mot kriminalitet. Til tider opplever garasjesameie at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget og tar seg ulovlig inn i bodområdet. Det er oppdaget innbrudd i boder, samt gjentatte forsøk på å forsere låste dører fra garasjeområdet og videre inn. I tillegg er det oppdaget spor etter uvedkommende som har oppholdt seg ulovlig i garasjeanlegget. Dette fremkommer blant annet gjennom vekterrapporter.

Styret foreslår at det settes opp kameraer som overvåker inn-/utkjørsel og parkeringsområdet, samt at det skiltes tydelig at området er kameraovervåket. Styrets vurdering er at det er i sameiets interesse at det føres kontroll med inn-/utpassering i garasjeanlegget. Lagrede opptak kan benyttes for å identifisere gjerningspersoner ved f.eks biltyveri, innbrudd, skadeverk eller liknende.

Opptak og lagring vil følge gjeldende forskrifter, dvs. at opptak lagres kun 1 uke, og ved spesielle hendelser kan sekvensen lagres opp til 30 dager. Utlevering av opptak vil kun gjøres til politiet ved annen hjemlet forespørsel.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes og kameraovervåking av

garasjeanlegget tillates slik beskrevet.

5.2 Matlukt i garasjeanlegget

Det er i dag tidvis sterk matlukt i garasjeanlegget. Ventilasjon fungerer ikke som normalt.

Forslag til vedtak: Kartlegge årsaken til at matlukt forekommer og iverksette tiltak for å utbedre situasjonen.

Styrets innstilling: Gupex er allerede i gang med å undersøke forholdet. Styrets vurdering er at ytterligere kartleggingstiltak ikke nødvendig.

5.3 Rengjøring av garasjeanlegg

Det er svært møkkete og utrivelig i garasjeanlegget gjennom hele vinteren.

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av anlegget min en gang pr kvartal.

Styrets innstilling: Garasjevask kvartalsvis hele året anses som unødig ofte. Styrets forslag er at det gjennomføres garasjevask to ganger ila vinterhalvåret. Hyppigere garasjevask vurderes ved behov.

5.4 Mobildeking i garasjeanlegg

Det er i dag ikke deking for mobiltelefon (Telenor) innerst i garasjenalegg inn mot heisene. Dette medfører at forbindelsen blir brutt under samtale.

Forslag til vedtak: Opprette en signalforsterker slik at det er mobildeking for operatørene Telenor/Telia i garasjen for å unngå at samtaler blir brutt.

Styrets innstilling: Det er åpent wifi.nett tilgjengelig i garasjen. Wifi.nettet kan benyttes for mobilsamtaler dersom "wifi.calls" er aktivert på brukers mobiltelefon. Styret innstiller på at dette er en tilfredsstillende løsning og at forslaget avvises.

5.5 Parkeringsløsning for gjester

Det foreslås en løsning for gjesteparkering i parkeringskjelleren.

Forslag til vedtak: Feks booke via app eller lignende.

Styrets innstilling: Styret for garasjesameiet har behandlet tilsvarende forslag tidligere og har kommet frem til at dette er en oppgave som ligger utenfor styrets oppgaver. Styret har forståelse for behovet, men mener det ikke er riktig å pålegge styret ansvaret for en privat parkeringsløsning for gjesteparkering eller for korttidsleie.

Forslaget avvises.

5.6 Navn ringeklokke

Om beboere i oppgang B og A(?) ønsker å ha navnet sitt på ringeklokken/calling systemet ved inngangsdør.

Forslag til vedtak: Istedenfor at hver leilighet er nummerert på ringe apparatet kan beboere som ønsker det ha navnet sitt/sine

Styrets innstilling: Etablering av ordning med navn/leilighetsnummer ved oppgangene berører prinsipper knyttet til personvern og kan ikke være en felles løsning for samtlige sameier/borettslag på Gregers. Styret innstiller på at dette er ordninger som må vurderes av hvert enkelt sameie/borettslag.

Forslaget avvises.

5.7 Feilparkeringer - skilting og merking av parkering forbudt

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: For å forhindre dette og redusere antall feilparkerte kjøretøy foreslås følgende tiltak:
1) Sette opp skilt der det ikke er lov å parkere
2) Skravere ut felt der det ikke er lov å parkere slik at dette ikke kan misforstås.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas. Styret gis ansvaret for å definere omfanget av skilting/skravering. Noe skilting er allerede iverksatt og vurderes å ha hatt positiv effekt.

5.8 Feilparkeringer - borttauingstjeneste

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: For å forhindre dette og redusere antall feilparkerte kjøretøy foreslås følgende tiltak:
1) Opprette avtale om borttauing av kjøretøy

Styrets innstilling: Generalforsamlingen 2024 påla styret å etablere ordning for borttauing av feilparkerte biler. Styret har gjort grundige vurderinger forbundet med dette og har blant annet iverksatt skilting mot ulovlig parkering for å se hvilken effekt dette har gitt. Styrets vurdering er at effekten har vært positivt og det er langt færre feilparkeringer enn tidligere. Videre er det slik at det er strenge regler for fjerning av kjøretøy på privat grunn. Det stilles krav om skriftlig begjæring, samt at eier av kjøretøyet skal informeres om grunnlaget for fjerningen og evt kostnader forbundet med dette. Styrets vurdering er at P-forbudt skilter og skraverte områder er mer hensiktsmessig og at dette har positiv effekt. Styrets oppfatning er at omfanget av feilparkerte biler er langt mindre enn tidligere og at ytterligere tiltak ikke er nødvendig.

Forslaget avvises.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stig Nilsen
Styremedlem, Eli Solhaug
Styremedlem, Gerd Steinheim
Styremedlem, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Eivind Schackt

Styreleder Stig Nilsen er på valg

6.1 Valg av leder

Styret for Garasjesameiet har vært valgkomité og følgende vurdering legges til grunn:

Leder for inneværende periode har vært Stig Nilsen fra Emaljeverket Sameie. Etter garasjesameiets vedtekter skal styret for garasjesameiet fortrinnsvis settes sammen av styremedlemmer for de respektive sameier og borettslag på Gregers Kvartal. Ved årsmøtet for Emaljeverket Sameie i mars 2025 gikk Stig Nilsen av som styreleder og han gikk også ut av styret etter 2 år. Valgkomiteen ønsker å legge til grunn Garasjesameiets vedtekter og ønsker ny leder for styret som følge av at Stig Nilsen ikke lenger innehar styreverv på Gregers Kvartal.

Som ny leder innstiller valgkomiteen på Jan T. Løkken, for en periode på 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens/styrets innstilling godkjennes. Som ny leder velges Jan T. Løkken for en periode på 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret for garasjesameiet har for inneværende periode hatt følgende sammensetning:

Styremedlem: Eli Solhaug, Gregers Borettslag (valgt for 2 år - ikke på valg)
Styremedlem: Jan T Løkken, Lørentunet Sameie (valgt for 2 år - ikke på valg)
Styremedlem: Eivind Schackt, Lørenvangen Sameie (valgt for 2 år på ekstraordinær generalforsamling grunnet endret styresammensetning Lørenvangen - ikke på valg)
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (valgt for 1 år)

Styret har vært valgkomité og foreslår følgende:

Styremedlem: Ole Martin Vassenden, Emaljeverket Sameie (velges for 2 år) - går inn som styremedlem etter Stig Nilsen som har gått av som styreleder i Emaljeverket Sameie.
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (velges for 1 år - gjenvalg).

Forslag til vedtak: Styrets/valgkomiteens innstilling godkjennes.
Gerd Steinheim gjenvelges som styremedlem for 1 år.
Som nytt styremedlem velges Ole Martin Vassenden for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret innstiller på at valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-92 075	0
B. Endring arbeidskapital	**-92 075**	**0**
C. Arbeidskapital	**-92 075**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 960 359	0
Kortsiktiggjeld	-3 052 434	0
C Arbeidskapital	**-92 075**	**0**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 815 602	0	788 000	2 478 100
Sum leieinntekt		**1 815 602**	**0**	**788 000**	**2 478 100**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	19 412	0	0	0
Sum annen inntekt		**19 412**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 835 014**	**0**	**788 000**	**2 478 100**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	0	14 000	14 100
Styrehonorar	3	0	0	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		100 900	0	90 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	212 889	0	120 000	449 000
Kommunale avgifter/renovasjon		723 107	0	0	820 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	176	0	3 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 740	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	668 711	0	349 000	749 420
Revisjonshonorar		9 805	0	4 000	8 000
Forretningsførerhonorar		86 667	0	40 000	83 120
Andre honorar	8	70 964	0	23 000	108 070
Kontorkostnad		0	0	15 000	0
TV/bredbånd		12 376	0	0	15 235
Forsikringer		44 732	0	25 000	45 320
Andre kostnader	9	9 601	0	0	4 500
Sum kostnad		**1 948 668**	**0**	**788 000**	**2 478 265**
Driftsresultat		**-113 653**	**0**	**0**	**-165**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 578	0	0	0
Netto finansposter		**-21 578**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-92 075**	**0**	**0**	**-165**
Overført til/fra annen egenkapital		-92 075	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-92 075**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		350	0
Kundefordringer		21 875	0
Kostnader til avregning		1 952 589	0
Andre kortsiktige fordringer		80 363	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 251	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		891 932	0
Sum omløpsmidler		**2 960 359**	**0**
SUM EIENDELER		**2 960 359**	**0**

Balanse 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-92 075	0
Sum opptjent egenkapital		**-92 075**	**0**
Sum egenkapital	**10**	**-92 075**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 400	0
Leverandørgjeld		101 608	0
A konto til avregning		2 613 844	0
Annen kortsiktig gjeld		335 583	0
Sum kortsiktig gjeld		**3 052 434**	**0**
Sum gjeld		**3 052 434**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 960 359**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Stig Nilsen
Styreleder

Gerd Steinheim
Styremedlem

Eivind Schackt
Styremedlem

Eli Solhaug
Styremedlem

Jan Torgeir Løkken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Selskapet er stiftet 22.09.2023. Ordinær drift fra 20.06.2024.
Budsjettet er laget for et helt driftsår, så derfor vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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,-. 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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Garasjesameiet består av 149 garasjeplasser. Eiendommen er oppført på gnr. 124, bnr. 311 i Oslo kommune. Tomteareal er 4 771,86 kvm.
Selskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP5388974.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, 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».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 808 746	0
3609 Leie parkering	6 856	0
Sum	**1 815 602**	**0**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Elbillading	19 412	0
Sum	**19 412**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	94 856	0
6341 Brannalarm	8 257	0
6360 Annet renhold	17 688	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 344	0
6392 Containerleie/tømming	8 744	0
6398 Felleskostnader	66 000	0
Sum	**212 889**	**0**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	176	0
Sum	**176**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 740	0
Sum	**8 740**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	279 000	0
6603 Vedlikehold elektro	47 995	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	72 466	0
6610 Andre vaktmestertjenester	39 364	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	182 329	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	23 650	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 907	0
Sum	**668 711**	**0**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	66 102	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 175	0
6750 Vakthold	2 687	0
Sum	**70 964**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 627	0
7770 Betalingskostnader	968	0
7772 Omkostninger inkasso	4 126	0
7773 Omkostninger innkreving	2 879	0
Sum	**9 601**	**0**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	-92 075	-92 075
Sum opptjent egenkapital	**0**	**-92 075**	**-92 075**
Sum egenkapital	**0**	**-92 075**	**-92 075**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Gregers Kvartal garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gregers Kvartal garasjesameie

Styreleder	Stig Nilsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Eivind Schackt (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Gerd Steinheim (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Jan Torgeir Løkken (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Eli Solhaug (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Gregers Kvartal Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gregers Kvartal Garasjesameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: UVLET-8LAPH-XYFHW-1FVAD-T3CEA-R6GM5

© 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: UVLET-8LAPH-XYFHW-1FVAD-T3CEA-R6GM5

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 12:55:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: UVLET-8LAPH-XYFHW-1FVAD-T3CEA-R6GM5

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 - Gregers Kvartal garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stig Nilsen
Styremedlem, Eli Solhaug
Styremedlem, Gerd Steinheim
Styremedlem, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Eivind Schackt

Styret i Gregers Kvartal garasjesameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Gregers Kvartal garasjesameie 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. Gregers Kvartal garasjesameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932410184

Gregers Kvartal garasjesameie består av144 parkeringsplasser og noen MC-plasser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gregers Kvartal garasjesameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5388974. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Det er gjennomført månedlige styremøter gjennom hele året og samkjørt med styremøtene for driftsforeningen.

I særdeleshet har arbeidet med økt innsikt i kostnader forbundet med vann/avløp og fjernvarme hatt stort fokus. Dette arbeidet resulterte i at seksjons- og andelseiere senhøsten 2024 ble varslet om mulig endring i de månedlige felleskostnadene. Det var ikke mulig å fastslå konkrete endringer for hhv vann/avløp eller fjernvarme før avregninger forelå. Grunnlag for nye beregninger vann/avløp fra Oslo kommune indikerte imidlertid vesentlig høyere kostnader forbundet med forbruk enn nøkkeltall benyttet av USBL. Pr tid er ikke avregningen for fjernvarme endelig og styret vil komme tilbake til seksjons- og andelseiere med oppdatert informasjon knyttet til dette så snart avregning er avstemt med andelen felleskostnader for Gregers Kvartal.

Det redegjøres for særskilt for garasjesameiet/driftsforeningen senere i årsmeldingen.

Ladekostnader

Styret har også jobbet med å få kontroll på alle kostnader forbundet med ladeanlegget i garasjen. Ladekostnaden ble vurdert å ligge for høyt i fjor, og foreløpige beregninger fra ladeselskapet tilsa et lite overskudd. På bakgrunn av det ble ladeprisen justert ned to ganger i 2024. Imidlertid viste det seg at noen kostnader ikke var medregnet når alle detaljer kom frem, og etter nye beregninger var det nødvendig å oppjustere ladekostnaden første kvartal 2025.

Årsregnskapet

Årsregnskapet er i balanse, se eget vedlegg for detaljer. Det vises for øvrig til revisjonsrapport fra KPMG.

Gregers kvartal garasjesameie

Det er totalt fem boligselskaper i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasjesameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser sameiet har, foruten garasjen og p-plassene, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, ansvaret for felles renovasjonsordning, snørydding og strøing, bommen ved innkjøringen og skilting i garasje mm. I tillegg har garasjesameiet ansvaret for felles utearealer, felles snørydding og strøing av arealene på bakken.
Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til:

gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding via Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasjesameiet da hovedinntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfalls-stasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter for varmtvann og kaldtvann, vann/ avløp og renovasjon, går via garasjesameiet samt at fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres én gang i året. I tillegg har garasjesameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester, samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier/borettslag. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor de som eier en garasjeplass har stemmerett og vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør ca 58 % av alle boligenhetene. Kun beboere som eier andeler/garasjeplass har stemmerett under garasjesameiets generalforsamling. Ifølge Sameiets vedtekter skal hvert boligsameie ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid for garasjesameiet vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og tilstrekkelig grad ivaretar boligsameienes interesser.

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles ute-/oppholdsareal, felles renovasjonsløsning og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasjesameiet. I praksis ivaretar garasjesameiet de fleste av foreningens oppgaver. Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, men styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med én stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret.

Styret i driftsforeningen, i likhet med garasjesameiet, har vedtatt å vurdere denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor. Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasjesameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier/borettslag som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle endringer iverksettes.

Årsmeldingen godkjent av styret 23.04.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mandag 05.05.2025.

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 ordinært årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall avgitte stemmer: 52
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 52

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 godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 100.000 kr gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Honorar er iht budsjett.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking garasjeanlegget

Formålsbeskrivelse kameraovervåking

Styret for garasjesameiet har over tid vurdert behovet for kameraovervåking av garasjeanlegget. Formålet er å føre kontroll med ferdsel inn/ut av garasjeanlegget for å redusere sannsynligheten for uhjemlet eller ulovlig ferdsel, samt som et forebyggende tiltak mot kriminalitet. Til tider opplever garasjesameie at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget og tar seg ulovlig inn i bodområdet. Det er oppdaget innbrudd i boder, samt gjentatte forsøk på å forsere låste dører fra garasjeområdet og videre inn. I tillegg er det oppdaget spor etter uvedkommende som har oppholdt seg ulovlig i garasjeanlegget. Dette fremkommer blant annet gjennom vekterrapporter.

Styret foreslår at det settes opp kameraer som overvåker inn-/utkjørsel og parkeringsområdet, samt at det skiltes tydelig at området er kameraovervåket. Styrets vurdering er at det er i sameiets interesse at det føres kontroll med inn-/utpassering i garasjeanlegget. Lagrede opptak kan benyttes for å identifisere gjerningspersoner ved f.eks biltyveri, innbrudd, skadeverk eller liknende.

Opptak og lagring vil følge gjeldende forskrifter, dvs. at opptak lagres kun 1 uke, og ved spesielle hendelser kan sekvensen lagres opp til 30 dager. Utlevering av opptak vil kun gjøres til politiet ved annen hjemlet forespørsel.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag godkjennes og kameraovervåking av garasjeanlegget tillates slik beskrevet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 0
Antall mot: 6
Antall for: 43

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Matlukt i garasjeanlegget

Det er i dag tidvis sterk matlukt i garasjeanlegget. Ventilasjon fungerer ikke som normalt.

Forslag til vedtak:
Kartlegge årsaken til at matlukt forekommer og iverksette tiltak for å utbedre situasjonen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 4
Antall mot: 27
Antall for: 18

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Rengjøring av garasjeanlegg

Det er svært møkkete og utrivelig i garasjeanlegget gjennom hele vinteren.

Forslag til vedtak:
Gjennomføre vask av anlegget min en gang pr kvartal.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 3
Antall mot: 33
Antall for: 13

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Mobildeking i garasjeanlegg

Det er i dag ikke deking for mobiltelefon (Telenor) innerst i garasjenalegg inn mot heisene. Dette medfører at forbindelsen blir brutt under samtale.

Forslag til vedtak:
Opprette en signalforsterker slik at det er mobildeking for operatørene Telenor/Telia i garasjen for å unngå at samtaler blir brutt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 3
Antall mot: 25
Antall for: 21

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Parkeringsløsning for gjester

Det foreslås en løsning for gjesteparkering i parkeringskjelleren.

Forslag til vedtak:
Feks booke via app eller lignende.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 6
Antall mot: 27
Antall for: 16

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Navn ringeklokke

Om beboere i oppgang B og A(?) ønsker å ha navnet sitt på ringeklokken/calling systemet ved inngangsdør.Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:
Istedenfor at hver leilighet er nummerert på ringe apparatet kan beboere som ønsker det ha navnet sitt/sine.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 8
Antall mot: 32
Antall for: 9

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Feilparkeringer - skilting og merking av parkering forbudt

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:
For å forhindre dette og redusere antall feilparkerte kjøretøy foreslås følgende tiltak:
1) Sette opp skilt der det ikke er lov å parkere
2) Skravere ut felt der det ikke er lov å parkere slik at dette ikke kan misforstås.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 2
Antall mot: 6
Antall for: 41

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.8 Feilparkeringer - borttauingstjeneste

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:
For å forhindre dette og redusere antall feilparkerte kjøretøy foreslås følgende tiltak:
1) Opprette avtale om borttauing av kjøretøy.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Total antall stemmer: 49
Antall blankt: 7
Antall mot: 31
Antall for: 11

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret for Garasjesameiet har vært valgkomité og følgende vurdering legges til grunn:

Leder for inneværende periode har vært Stig Nilsen fra Emaljeverket Sameie. Etter garasjesameiets vedtekter skal styret for garasjesameiet fortrinnsvis settes sammen av styremedlemmer for de respektive sameier og borettslag på Gregers Kvartal. Ved årsmøtet for Emaljeverket Sameie i mars 2025 gikk Stig Nilsen av som styreleder og han gikk også ut av styret etter 2 år. Valgkomiteen ønsker å legge til grunn Garasjesameiets vedtekter og ønsker ny leder for styret som følge av at Stig Nilsen ikke lenger innehar styreverv på Gregers Kvartal.

Som ny leder innstiller valgkomiteen på Jan T. Løkken, for en periode på 1 år.

Valg av styreleder for Styre for Gregers Kvartal garasjesameie:
Jan Torgeir Løkken - 45 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Jan Torgeir Løkken - for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret for garasjesameiet har for inneværende periode hatt følgende sammensetning:

Styremedlem: Eli Solhaug, Gregers Borettslag (valgt for 2 år - ikke på valg)
Styremedlem: Jan T Løkken, Lørentunet Sameie (valgt for 2 år - ikke på valg)
Styremedlem: Eivind Schackt, Lørenvangen Sameie (valgt for 2 år på ekstraordinær generalforsamling grunnet endret styresammensetning Lørenvangen - ikke på valg)
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (valgt for 1 år)

Styret har vært valgkomité og foreslår følgende:
Styremedlem: Ole Martin Vassenden, Emaljeverket Sameie (velges for 2 år) - går inn som styremedlem etter Stig Nilsen som har gått av som styreleder i Emaljeverket Sameie.
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (velges for 1 år - gjenvalg).

Valg av styremedlem for Styre for Gregers Kvartal garasjesameie:
Gerd Steinheim (Gjenvalg) - 42 stemmer
Ole Martin Moen Vassenden - 40 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Gerd Steinheim - for 1 år.
Valgt ble: Ole Martin Vassenden - for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret innstiller på at valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

Vedtak:

Valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Jan Torgeir Løkken
Styremedlem Eli Solhaug
Styremedlem Eivind Schackt
Styremedlem Gerd Steinheim
Styremedlem Ole Martin Vassenden

Protokoll for Gregers Kvartal garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Stig Nilsen (sign.)	09.05.2025

V E D T E K T E R

FOR

LØRENTUNET SAMEIE
(org. nr. 933293858)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lørentunet sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.2.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 315 i Oslo kommune. Det er også 10 næringsseksjoner, snr. 61 til snr. 70 som er boder.

Den enkelte bruksenhet til boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- markterrasser
- takareal
- annet

Sameiebrøken til boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Det planlegges for at utearealene disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligselskaper i Gregers Kvartal som inngår i utbyggingen. Det planlegges for at det blir tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9.

1-3 Parkering
Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjon 61 til seksjon 70 som er boder kan likevel bare selges til eiere av seksjon eller andel i Gregers Kvartal det vil til eier av seksjon, eller andel i borettslag som eier seksjon, i gbnr. 124/312, 124/313, 124/314, 124/315 eller 124/316.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles takarealer fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Det må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 30% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 70% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken. Det gjelder ikke snr. 61-70 (boder), som ikke skal betale felleskostnader basert på sameiebrøken, men skal betale kr. 100 per måned. Beløpet skal justeres årlig etter konsumprisindeksen, første gang den 1/1-2025.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder andre kostnader hvor forbruket måles.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og næringsseksjonene (snr. 61-70, bodene) har ingen stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm
Det kan bli etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Gregers kvartal. Driftsforeningens formål vil være å forvalte og vedlikeholde området fellesarealene og fellesanleggene på utomhusarealene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene og fordeles på boligeierne. Boligseksjonseierne har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforeningen. Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen. Plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte boligseksjonene.

10. Felles installasjoner m.m. og rettigheter
Det er flere tekniske rom i anleggseiendommen gnr. 124 bnr. 311. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom, fiberteknisk rom, tavlerom og UPS-rom, se **bilag 1**. Sameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene tilknyttet forannevnte teknisk infrastruktur som disponeres i fellesskap. Næringsseksjonene i ett av sameiene har rett til fettutskillerrom og ventilasjonsrom som ligger i Garasjeeiendommen gnr. 124 bnr. 311, se bilag 1.

Boligeierne i sameiet på eiendommen gbnr. 124/314 har bruksrett til sykkelboden i kjelleren på sameiets eiendom som anvist på tegning vedlagt som **bilag 2** i henhold til rettighetserklæring tinglyst den 9. november 2023 med dokumentnummer 1255673.

Sameiet har tinglyst rett til å bruke BUA-lokalet i parkeringskjelleren på eiendommen gbnr. 124/311 og tinglyst rett til å benytte lastesykkeplasser og sykkelplasser i første etasje på eiendommen gbnr. 124/314 mot å dekke forholdsmessig andel av kostnader og drift til disse plassene. Sameiet er videre forpliktet til å være medlem i driftsforening som skal forestå drift og vedlikehold av fellesområdene i Gregers Kvartal og i driftsforening som skal eie og drifte det private stikkvannsanlegget på/over eiendommen gbnr. 124/270 i Oslo kommune.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR LØRENTUNET SAMEIE

1. Innledning

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Det lages egne regler for felles uteområder og garasjene i hele Gregers kvartal.

2. Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager. Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd. Vinduer og balkongdører skal være lukket under større sammenkomster der støy kan føre til ulempe for naboer.

Ved større sammenkomster eller større oppussing som kan skape mye støy bør varsel sendes styret på epost med informasjon om navn, tidsrom og boenheten det gjelder. Styret vil deretter legge ut et oppslag i Bonabo.

3. Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn høyden på rekkverk. Det er ikke tillatt å banke, riste tepper eller tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

Grill: Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

OBS! Gassflasken skal oppbevares på balkongen/terrassen hele året. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder under bakkeplan. Dette kan i verste fall medføre eksplosjon.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere (eks. pulserende lys).

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

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller parabol på balkonger/terrasser.

4. Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg ting som er til hinder for normal ferdsel i trappeoppgangen. Dører til bod områder og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, i bod, på takterrassen eller i garasjeanlegg.

Feil som oppstår, må meldes til styret via meldinger på Bonabo.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene.

5. Sykkelstativ

Sykkelstativ i underetasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

6. Parkering

Det er dannet eget garasjesameie. Våre beboere med rett til parkering har allerede sin egen plass. Andre har ikke rett til å parkere i garasjen. Når en flytter kan man benytte garasjen i forbindelse med på- og avlessing, men ikke på andres plasser uten avtale og ellers med minimal sjenanse for annen trafikk. Blir kjøretøyet parkert utover dette kan det bli tauet bort for eiers regning.

Viser til felles regler vedtatt i Garasjesameiet.

7. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen kan ellers brukes i forbindelse med flytting.

8. Felles takterrasse

Takterrassene skal være til rekreasjon og hygge for beboerne. Beboerne i to andre sameier i Gregers kvartal vil etter nærmere avtale få adgang til takterrassene i Lørentunet Sameie, henholdsvis Bygg C har tilgang til D og Bygg A til E. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer. Det skal være ro på terrassen etter kl 23:00. Røyking er ikke tillatt. Alle skal rydde opp etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen.

Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler stjerneskudd etc. Takterrassen og andre fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten i følge av voksne.

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd.

Sameiets gartner skjøtter plantene på terrassene. Ingen andre har anledning til å plante egne planter eller lignende.

Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, o.lign. må tas med hjem når man forlater takterrassen.
Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

9. Endringer av fasader og fellesareal

Vi ønsker at vi ivaretar en enhetlig og ryddig utforming av fasade og fellesarealer.

Ønsker man fastmontert solskjerming, skjerming av rekkverk og/eller pergola på balkong/terrasse må man velge farger som allerede er i bruk i fasadeprodukter på Gregers Kvartal:

- Utvendige screens (fargekode 113113 Bronze)
- Utvendige fastmonterte markiser (fargekode 407/326)
- Folie på glassrekkverk i 5 etasje på bygg D, E og F (fargekode F Ral 800 TS)

Ved andre nyanser av brunt og grått må det søkes til styret. For fastmontering av liggende solskjerming i teglsteinsfasaden, som markise, vil det være ytterligere begrensninger. Mer informasjon om dette kan innhentes hos Styret. Annen solskjerming som ikke er fastmontert, og dermed ikke definert som endring av

fasaden, vil ikke bli omfattet av restriksjoner rundt fargevalg her omtalt. Man står fritt til å velge leverandør av solskjermingsprodukter så lenge man holder seg til de farger som er beskrevet.

Fasadeendring utover det som er omtalt her, tillates ikke.

Det åpnes for at beboere kan montere digital lås til sine respektive leiligheter.

10. Postkasseskilt

Hver boligeier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av boligen. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Mer informasjon om reglene finner dere på Bonabo.

11. Fellesområder (ute)

Viser til vedtatte regler av Driftsforeningen når til det kommer til bruken av felles uteområde i Gregers kvartal.

12. Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i kontainer. Det er Ikke tillatt å plassere avfall utenfor kontainere. Det er viktig å holde området rundt kontainere ryddig og fritt for søppel fordi det tiltrekker dyr som fugler og rotter. Større avfall som hvitevarer og møbler fraktes til egne returpunkt eller kommunens avfallsstasjon. Batterier og småelektrisk leveres på butikkens returpunkt.

Avfallet skal kastes i gjenknyttede plastposer, unntatt papp og papir.

Bruk kommunens LILLA poser til plastavfall og GRØNNE poser til matavfall. Restavfall kastes i valgfri pose.

Papirsøppel skal kastes i egen papirkontainer. Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal flatpakkes.

Glass og metall skal kastes i felles kontainer i gate-området.

Mini gjenbruksstasjonen på Løren i Petter Møllers vei 37 kan også benyttes til å kaste avfall.

13. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal ikke luftes på takterrassen eller på våre grøntarealer ute.

14. Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen i boligpermen. På fellesarealer skal det ikke plasseres objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst. Ved **falsk brannalarm** i egen leilighet må dere raskt innen 2 min gå til nærmeste avstillingsknapp som finnes i 1. 3. og 5. etasje, og slå av alarmen.

15. Ansvarsforhold og henvendelser

Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere.

Henvendelser, klager, osv. om boligeier/leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Bonabo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager vil behandles og besvares skriftlig innen syv dager. Det er boligeier som til enhver tid er ansvarlig for sine plikter ovenfor sameiet.

Vedtatt på ordinært årsmøte 27. mars 2025

Regler for felles uteområder Gregers Kvartal

Den generelle bruken av felles uteområder i Gregers Kvartal skal ikke være til sjenanse for beboere. Alle beboere, seksjonseiere og leietakere, er forpliktet til å rette seg etter reglene. Det er utleiers plikt å informere leietaker om reglene for alle fellesområder. Bruk av uteområdet er i utgangspunktet kun ment for beboere og besøkende til Gregers Kvartal, og uvedkommende kan bortvises.

1. Det skal være ro mellom 2300 og 0700 på hverdager, og mellom 2400 og 0900 på lørdager, søndager og helligdager. Tidspunktene gjelder også for lek i barnehagen. Støyende arbeider skal ikke forekomme i helger og på helligdager.
2. Det er ikke tillatt med ballspill i uteområdet, med unntak av bordtennis på oppsatt bordtennisbord.
3. Uteområdet er ikke en luftegård for kjæledyr, slik som hund eller katt. Eiere av kjæledyr har et særskilt ansvar for å rette seg etter dette. Alle kjæledyr skal holdes i bånd.
4. Det er ikke tillatt å grille eller tenne bål i uteområdet. Grilling skal kun foregå på egen privat uteplass eller på godkjent område på takterrasse.
5. All søppel og avfall skal kastes i egne søppelkonteinere.
6. Utemøbler skal ikke fjernes fra området, og møblene er ikke til utlån for private formål.
7. Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller sykkelbod. Eiere er selv ansvarlig for låsing/sikring av egne sykler og styret bærer intet ansvar for dette.
8. Skade som påføres fellesområdet eller annen persons eiendom må erstattes av den eller de som påfører skaden.
9. Røyking forbudt på fellesområdet.
10. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler, søppel eller annet utstyr på fellesområdet.
11. Sjenerende støy som høy musikk eller støyende oppførsel må ikke forekomme på fellesområdet.
12. Vis aktsomhet ved bruk av lekeapparater. Alle feil og mangler må meldes til styret. All lek foregår på eget ansvar. Det samme gjelder ved bruk av barnehagens uteområde utenfor barnehagens åpningstid.
13. Felles uteområde skal være bilfritt og all parkering er forbudt. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og fjernet for eiers regning og risiko. Innkjøring på området er kun tillatt etter særskilt tillatelse.

Styret for driftsforeningen/garasjesameiet Gregers Kvartal.
Løren, 08.april.2025

Ordensregler for Gregers kvartal garasjesameie

1. Ordensreglene for garasjen skal sikre god og sikker bruk av garasjeanlegget og verne om anlegget og felles utstyr.

2. All kjøring i garasjeanlegget skal være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav.

3. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser eller leier plasser. Eierne/leietakerne i byggene i Gregers kvartal har rett til adkomst til eget bygg gjennom kjelleren. Serviceperonell med avtale med styret har også adgang.

4. All parkering skjer på egen risiko. Sameier og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder.

5. Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmålte plasser. Feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsel.

6. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens merkede avgrensning og inntil 40 cm utenfor i forkant.

7. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr i vegger, stolpe og dekke. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.

8. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – alle gjenstander (inkl. hjul, spylervæske, olje osv.) som hensettes i garasjeanlegget/på parkerings- plassen fjernes for eieres regning uten varsel.

Det er ikke tillatt å drive med malerarbeid, reparasjon av biler og lignende i garasjen.

Røyking er forbudt i garasjen

9. Det er ikke tillatt å vaske biler eller andre kjøretøy i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø før man kjører inn i garasjen. Disse reglene skyldes blant annet at garasjen ikke har vannavløp.

10. Sameier kan leie ut garasjeplass, men bare til beboer i Gregers kvartal. Ønske om utleie kan for eksempel annonseres på facebook. Seksjonseiere som leier ut plasser plikter å gjøre ordensreglene kjent for leietaker. Sameier skal registrere leietaker i Bonabo/min bolig/utleie.

11. Sameier/leietaker plikter å holde dører og port låst i garasjeanlegget. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang; kontrollèr at porten lukker seg før videre kjøring.

12. Av sikkerhetshensyn er lek, lufting av hund og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

13. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året og vil bli varslet via epost i god tid (minimum 4 uker). Alle som bruker garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om å flytte bilen/kjøretøyet, slik at rengjøringen kan skje på en effektiv måte. Før garasjevask har eier ansvar for å fjerne ladekabelen fra ladeboksene.

14. For å overholde brannvern- og el krav må ladekabelen være forsvarlig opphengt og ikke være i kontakt med gulvet. Bruker har ansvaret for sikker bruk og at bil samt ladeledning er i god stand. Garasjesameiet må informeres det det oppdages avvik.

15. Garasjesameiets styre kan ilegge forbud mot bruk av plass hvis sameiets ordensregler ikke overholdes..

16. Se vedtektene for Gregers kvartal garasjesameie for detaljerte regler for bruken av garasjen, utleie- og kjøp og salg av plasser, HC-plasser, fordelingen av felleskostnader, styringen m.m. av sameiet.
I henhold til § 10 i vedtektene kan garasjesameiets styre fastsette ordensregler for bruken av garasje- eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

Løren, den 4. november 2025
Styret for Gregers kvartal garasjesameie

Vedtekter

for

Gregers Kvartal garasjesameie
Org. nr.: 932 410 184

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 20.6.2024.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Gregers Kvartal Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeeiendommen gnr. 124 bnr. 311 i Oslo kommune («**Garasjeeiendommen**») til det beste for sameierne. Garasjesameiets anlegg skal hovedsakelig nyttes til parkeringsformål. Det er også sykkelparkering, et BUA-rom og noen tekniske rom i garasjeeiendommen som kan brukes til sitt tiltenkte formål.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 144 parkeringsplasser til bil og 5 parkeringsplasser til MC. Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene.

Det er også et BUA-rom, tekniske rom, sykkelparkering og adkomst til eiendommene i Garasjeeiendommen.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og en oversikt over hvem/hvilken seksjon eller andel som eier hvilken parkeringsplass.

§ 3 Sameieandeler

Sameiet består av sameieandeler som baserer seg på at én parkeringsplass til bil gir en eierandel på 1/149 og at én parkeringsplass til MC gir en eierandel på 1/149. Det er til sammen 149 eierandeler i Garasjeeiendommen.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne eller andre rettighetshavere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-3 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel i Garasjeeiendommen

§ 5-1 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering som viser hvilke sameiere som disponerer hvilke(n) plass(er). Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor. Ved salg av eierandel som er godkjent av styret i tråd med disse vedtektene må eier sørge for å tinglyse hjemmelsovergangen i grunnboken.

§ 5-2 Overdragelse/salg/pantsettelse mv. av sameieandel
Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel i Garasjesameiet til andre enn eiere av seksjon eller andel i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 i Oslo kommune med de begrensninger som er oppstilt i det følgende. I henhold til gjeldende reguleringsplan for Lørenveien 51 mfl. skal bruksrett til 86 av parkeringsplassene til bil i Garasjesameiet være fordelt blant følgende eiendommer («Eiendommene») med nummererte parkeringsplasser, og etter følgende fordelingsnøkkel («Fordelingsnøkkelen»):

Bygg A, gnr. 124 bnr. 312: Parkeringsplass markert med lilla sirkel, totalt 16 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg A.

Bygg B, gnr. 124 bnr. 313: Parkeringsplass markert med grønn sirkel, totalt 16 parkeringsplasser for boligparkering, og 1 HC-parkeringsplass til barnehagen. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg B.

Bygg C, gnr. 124 bnr. 314: Parkeringsplass markert med blå sirkel, totalt 19 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg C.

Bygg D og Bygg E gnr. 124 bnr. 315: Parkeringsplass markert med gul sirkel, totalt 22 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg D og Bygg E.

Bygg F, gnr. 124 bnr. 316: Parkeringsplass markert med rød sirkel, totalt 11 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg F.

Bygg A gnr. 124 bnr. 312 snr. 2 og snr. 3, Bygg B gnr. 124 bnr. 313 snr. 3 og snr. 4, og Bygg C gnr. 124 bnr. 314 snr. 50 («Næringsseksjonene»): Parkeringsplass markert med kryss, totalt 1 parkeringsplass. Dette er parkeringsplass med bruksrett til Næringsseksjonene.

Etterspørsel etter parkeringsplasser til bil vil variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, vil følgende regler gjelde for overdragelse av sameieandel i Garasjesameiet:

a) Den enkelte sameier i Garasjesameiet kan fritt overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget, så lenge det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene på sameieandelen. Oversikt over hvilke parkeringsplasser som det hefter bruksrett ved og til hvilken eiendom følger av bruksrettsplan, jf. vedlegg 1. Sameieandel uten bruksrett kan fritt selges til eiere av seksjon eller andel i Eiendommene.

b) En sameier i Garasjesameiet som har ervervet sameieandel hvor en av de andre Eiendommene har bruksrett, kan ikke fritt selge eller overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget.

   Før salg av sameieandel må det avklares om eier av seksjon eller andel i eiendommen som har bruksrett til den aktuelle plassen, ønsker å kjøpe sameieandelen. Sameier som ønsker å selge plikter derfor å henvende seg til styret i Garasjesameiet. Styret skal senest innen 14 dager avklare om det er kjøper til sameieandel i eiendommen som har bruksrett til denne, samt gi

tilbakemelding til sameier som ønsker å selge.

Et salg i henhold til denne bestemmelse skjer til markedspris. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe sameieandel i eiendommen som har bruksrett, kan selgende sameier beslutte at sameieandelen selges til høystbydende. Dersom selgende sameier er uenig i om høyeste bud reflekterer markedspris har han rett til å legge sin seksjon / andel i borettslag sammen med sameieandelen ut for salg i det åpne markedet. Sameier er forpliktet til å motta bud slik at pris for sameieandel fremgår. Når bud er mottatt skal selgende sameier igjen fremlegge sameieandelen for sameier med bruksrett hvorpå disse har forkjøpsrett på like betingelser. For å forenkle avklaringsprosessen kan styret ved behov utarbeide en interessentliste for parkeringsplasser i Garasjesameiet.

Dersom det ikke er kjøper til sameieandel i Eiendommen som har bruksrett, står selgende sameier fritt til å selge sameieandel sammen med seksjon eller andel som sameieandelen er knyttet til, eller til eier av seksjon eller andel i borettslaget blant Eiendommene for øvrig til markedspris eller høystbydende. Selgende sameier plikter i så fall å gjøre kjøpende sameier kjent med denne vedtektsbestemmelsen, og at tilsvarende vil gjelde ved et eventuelt fremtidig salg av sameieandelen.

c) Dersom en sameier selger eller overdrar seksjon eller andel i borettslaget og flytter fra en av Eiendommene uten samtidig å overdra sin sameieandel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin sameieandel til kjøper i en av Eiendommene, dog slik at de begrensninger som følger av b) ovenfor også gjelder ved et slikt salg. Salg skal i så fall skje til markedspris eller til høystbydende ved flere interessenter.

d) Dersom en sameier i Garasjesameiet ønsker å selge sin sameieandel, men det ikke finnes kjøpere blant Eiendommene, kan sameieandelen likevel selges til kjøper som ikke har tilknytning til Eiendommene etter samtykke fra styret. Ved samtykke fra styret vil det være forkjøpsrett for Eiendommene ved et videresalg til markedspris. Styret kan også sette ytterligere vilkår for samtykke, herunder stille vilkår knyttet til tilbakekjøpsrett.

§ 5-3 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i sameiene på gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-4 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 5-2.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med andel/seksjon forutsatt at det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene, se § 5-2.

§ 6 Drift og vedlikehold
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, eller rettighetshaverne av BUA-rommet, de tekniske rommene, sykkelbodene, adkomst til bodområder o.l.,

som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne. Dette gjelder utgifter til:

a. Eiendomsforsikring
b. Kostnader til vedlikehold som gjelder den delen av Garasjeeiendommen som hovedsakelig brukes av sameierne/brukerne av parkeringsplass til bil eller MC.
c. Energikostnader til lys
d. Kostnader til sprinkling
f. Eiendomsskatt
j. Feiing og rengjøring av Garasjeeiendommen
k. Oppmerking av parkeringsplasser
l. Andre kostnader som hovedsakelig kan henføres til parkeringsplassene eller bruken av disse.

Kostnader til garasjeport, portåpner/GSM Key eller tilsvarende, og kostnader til drift og vedlikehold av nedkjøringsrampe skal fordeles på rettighetshaverne som har tilgang til Garasjeeiendommen. Rettighetshaverne har tilgang til BUA-rom, sykkelboder, inngangspartier, tekniske rom mm. Den innbyrdes fordeling mellom rettighetshavere fordeles ut fra sameiebrøk i hver eiendom/rettighetshaver (sameiebrøk iht. seksjoneringsbegjæring). Den interne fordelingen i hver eiendom følger av vedtektene i eierseksjonsameiene.

Fordelingen mellom sameierne skjer slik at en sameieandel som gir rett til parkeringsplass til MC betaler ¼ del av kostnadene til en sameieandel som gir rett til parkeringsplass til bil[1].

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet enten til de respektive sameierne/rettighetshaverne, eller til dets boligselskap. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene eller borettslagene, skal eierseksjonssameiene/borettslagene kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm samt administrasjonskostnader med systemet. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året avhengig av hva sameiet bestemmer. Styret kan også inngå avtale om at andre avleser og krever inn kostnadene med el-lading.

§ 8 Sameiermøte
Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. To representanter for rettighetshaverne har også rett til å være tilstede på sameiermøte.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

---

[1] Kostnadene må dermed fordeles slik sameieandel til parkeringsplass til bil skal dekke 1 andel, mens parkeringsplass til MC skal dekke 0,25. Det gir 144+1,25=145,25 slik at eier av bil dekke 1/145,25, men MC eier 0,25/145,25.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver sameieandel gir rett til 1 stemme per andel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 3, 5 og 7.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-5 medlemmer som velges av sameiermøtet og inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Garasjestyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Garasjestyret, eller den styret utpeker, skal også representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 10 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameieandelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38.

§ 12 Diverse bestemmelser og FDV dokumentasjon
Ved salg av eierseksjon/andel med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

Eierne av seksjoner i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 og dets leietakere/brukere, må gis full tilgang til FDV-dokumentasjon, kontroll og vedlikeholdsrapporter, og vedlikeholdsplan til byggets fellesanlegg (som brannalarm, sprinkleranlegg, direkteoverføringer og årskontroller m.m.)

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladeboks for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret vil kunne stille krav om bruk av en bestemt type ladeboks eller bruk av en bestemt elektriker til å utføre arbeidet.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, se § 7.

§ 14 HC-plasser
7 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**. Én av HC-plassene er forbeholdt barnehagen (se anmerkning på tegningen), så det er bare 6 av parkeringsplassene som inngår i bytteretten som omtales i det følgende. Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med sameieandel som gir disposisjonsrett til parkeringsplass til bilhar behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne, har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Tildeling av HC-plass skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

Sameier som disponerer parkeringsplass nr. 109 har likevel ikke en bytterett ved behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede.

§ 15 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 17 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19 Felles installasjoner m.m.
Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom, UPS rom i Garasjeeiendommen. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sykkelparkeringer som ligger på gnr. 124 bnr. 311 og i flere av byggene. Det er også et BUA-rom som samtlige brukere av boliger i overliggende eiendommer har adgang til. Eierne i byggene har også adkomst til eget bygg gjennom kjelleren. Sameiene er derfor forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til Garasjeeiendommen, se mer i § 7.

Næringsseksjonene i gnr.124 bnr. 312 har bruksrett til fettutskillerrom, ventilasjonsrom samt ventilasjonsanlegg og er ansvarlige for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av egne installasjoner. Samleseksjon bolig i gnr. 124 bnr. 312 har også rett til ventilasjonsrom med ventilasjonsanlegg i Garasjeeiendommen og er ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av egne installasjoner.

Flere av næringsseksjonene i gnr. 124 bnr. 312, 313 og 314 har rett til å anlegge teknisk infrastruktur i Garasjeeiendommen som nærmere angitt i tinglyste rettighetserklæringer.

Disse rettighetene er tinglyst.

§20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet
Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameieandelen knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet eller andre kjøpere uten tilknytning til Gregers kvartal. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Gregers kvartal.

2. Dersom det viser seg å være flere parkeringsplasser/boder/MC-plasser eller andre salgbare arealer som er del av anleggseiendommen, så eier og disponerer utbygger fritt over disse arealene, og vil endre vedtektene for å tilrettelegge for salg av disse arealene. For ikke overleverte arealer, kan utbygger endre på plasseringen av parkeringsplassene.

3. Kostnader som direkte knytter seg til Garasjeeiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09199-7	Hannah Waaler Koppang	02.12.2025

Adresse: Lørenveien 51 og Lørenvangen 14
Eiendom: 124/32
Ansvarlig søker: Add arkitekter AS
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks boligblokker, bygg A-F med barnehage, næringslokaler og parkeringskjeller, mottatt 24.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt godkjent av Plan- og bygningsetaten 07.10.2025

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
202001096_5_60_Renovasjon
202001096_5_61_Overvannshåndtering
202001096_267_10_Plan_03_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_6_Plan_01_-_Bygg_A
202001096_267_7_Plan_01_-_Bygg_B
202001096_267_8_Plan_01_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_9_Plan_02_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_243_15_Fasade_nordvest_-_Bygg_E
202001096_243_16_Fasade_sørøst_-_Bygg_E
202001096_267_5_Plan_01_næring
202001096_243_11_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_D
202001096_243_12_Fasade_nordvest_-_Bygg_D
202001096_243_13_Fasade_sørøst_-_Bygg_D
202001096_243_14_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_E
202001096_222_7_Plan_1_etasje
202001096_222_8_Fasade_sørøst_og_nordvest
202001096_210_8_Fasade_sørøst_og_sørvest
202001096_201_2_Bygg_A_Fasader_Nordvest_og_Sørøst
202001096_201_3_Bygg_A_Fasade_Sørvest
202001096_201_4_Bygg_A_Fasade_Nordøst
202001096_210_7_Takplan
202001096_200_6_Bygg_A__Plan_04
202001096_200_7_Bygg_A__Plan_05
202001096_200_8_Bygg_A__Plan_06

202001096_200_9_Bygg_A__Plan_07
202001096_200_10_Bygg_A__Plan_08
202001096_200_11_Bygg_A__Plan_tak
202001096_200_2_Plan_U1__del_03_(A)
202001096_200_3_Bygg_A__Plan_01
202001096_200_4_Bygg_A__Plan_02
202001096_200_5_Bygg_A__Plan_03
202001096_180_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_10_Plan_8_etasje_-_Bygg_B
202001096_181_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_B
202001096_181_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_B
202001096_181_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_B
202001096_180_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_B
202001096_178_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_F
202001096_179_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_F
202001096_179_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_F
202001096_179_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_F
202001096_180_2_Plan_underetasje_-_Bygg_B
202001096_178_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_F
202001096_135_14_Fasade_nordøst_og_sørvest
202001096_178_2_Plan_underetasje_-_Bygg_F
202001096_178_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_F
202001096_120_11_Plan_04
202001096_120_12_Plan_05
202001096_120_13_Plan_06
202001096_120_14_Plan_07
202001096_132_6_Plan_U1_ny_planløsning
202001096_117_29_Fasade_gårdsrom_NØ_og_NV
202001096_117_32_Takflate_for_tekn-pergola
202001096_120_10_Situasjonsplan
202001096_117_19_Plan_02
202001096_117_20_Plan_03
202001096_117_25_Plan_08
202001096_117_26_Takplan
202001096_117_27_Snitt_BB_og_EE
202001096_42_6_Plante_og_materialplan_-_Utomhusplan
202001096_42_7_Fasade_gårdsrom_mot_sørøst_og_sørvest_bygg_E_og_C_og_bygg_C_og_A
202001096_42_8_Fasade_sørøst_bygg_F_og_D__og_fasade_nordvest_bygg_F_og_E

202001096_5_102_Minste_felles_oppholdsareal_tak
202001096_5_104_Soldiagrammer_1__mai_kl_09-14
202001096_5_105_Soldiagrammer_1__mai_kl_15-20
202001096_5_106_Vinterplan
202001096_5_100_Innkjøring_-_snitt_og_plan
202001096_5_101_Minst_felles_oppholdareal_bakkeplan
202001096_5_96_Branntilkomst
202001096_5_97_Gårdsrom_-_snitt
202001096_5_98_Høydeplan_-_Utomhusplan
202001096_5_77_Takplan_bygg_D-E-F
202001096_5_78_Snitt_A-A_og_B-B
202001096_5_79_Snitt_C-C_og_D-D
202001096_5_80_Snitt_E-E_og_F-F
202001096_5_75_Takplan_bygg_B
202001096_5_76_Takplan_bygg_A-B-C
202001096_5_63_Avkjørselsplan
202001096_5_64_UU-plan_-_utomhusplan
202001096_5_59_Materialoversikt
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Add arkitekter AS, Anders Sølver Ritto

Kopi til:
LØRENVEIEN 51 AS, Tom Christian Hellesvik

Oslo

S-5053

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Vedtaksdato: 25.09.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201601635

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 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

S-5053
25.09.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lørenveien 51 m. fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 124/32, 125/72, 124/49, 124/34, 126/72, 126/68 og 136/149

Kartnummer ONO-201601635 datert 28.02.2018 og revidert 10.12.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med utadrettet virksomhet mot strøksgaten Lørenveien. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides barnehage samt gode byrom og møteplasser i form av fortau torg og sykkelvei med fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.
Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

2.1 Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning.

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 23 895 m².

Dersom bygg C etableres med kontor og/eller offentlig/privat tjenesteyting i hele byggets høyde i hjørnet mot Lørenveien tillates BRA = 24 180 m².

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, renovasjon, lager og boder som har himling lavere enn kote 108,5 regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med følgende unntak:

- Minimum 725 m^2 av 1.etasje i bygg A og C mot Lørenveien skal benyttes til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter) / kontor / bevertning.
  Arealet skal bestå av minimum 3 enheter, med separat inngangsparti til hvert av lokalene.
  To av lokalene skal være minimum 100 m^2 og ett lokale skal være minimum 80 m^2.
  Lokalet på hjørnet Lørenveien/Lørenvangen skal inneholde minimum 100 m^2 utadrettet virksomhet, som forretning og/eller bevertning.
- I hjørnet av bygg C mot Lørenveien og transformatoren, tillates kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til bolig, innenfor høyeste regulerte kote.
- Minimum 620 m^2 BRA av 1. etasje i Bygg B skal benyttes til barnehage. Det tillates barnehage også i 2. etg i bygg B, i tillegg til bolig.
- Minimum 60 m^2 av 1.etasje i bygg C skal benyttes til felleslokale inkludert sykkelverksted. Lokalet skal ligge i sørlig ende av bygget, og ha vaskemuligheter, sluk og toalett. Det skal ha direkte tilgang til felles utearealer sør for bygget og til innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C.

Det tillates uteservering mot Lørenveien på private arealer i tilknytning til hjørnelokalet mot nordvest i bygg C.

2.1.2 Plassering og høyder

Plassering

Der byggegrense ikke er vist i kartet er formålsgrense lik byggegrense.

Det tillates ikke bebyggelse, utstikk, karnapper eller balkonger innenfor 20 meters avstand fra midtlinje spor for Alnabanen.

Før godkjent rammetillatelse skal det foreligge tillatelse fra Bane Nor om tiltak som ligger innenfor 30 meter fra nærmeste spor-midt.

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

Bygg A og B skal plasseres i formålsgrense mot Lørenvangen.

1.etasje i bygg C skal ha innrykk i fasaden for å gi tilstrekkelig frisikt for regulert avkjørsel.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart, med unntak av balkonger, karnapper og utstikk som spesifisert:

- Utstikk, karnapper og utkragede balkonger tillates utenfor byggegrense, maksimalt 2 meter ut fra veggliv, dersom følgende er oppfylt for underliggende leilighet: Hovedoppholdsrom skal ha ett vindu med fri høyde 3 meter over overkant vindu.
- Balkonger som ikke tilfredsstiller fri høyde som spesifisert over tillates utenfor byggegrense maksimalt 1,8 meter ut fra veggliv.
- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på søndre fasade av bygg D, E og F mot Alnabanen.

- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på vestre fasade av bygg C mot trafostasjon.
- I bygg A tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenveien og disse skal ligge minimum 3,5 m over gateplan.
- I bygg B tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenvangen, og disse skal ligge minimum 3 meter over offentlig torg.

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,5 meter, dypoppsamlere for renovasjon og sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser.

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert over terreng.
Mot eiendomsgrensen i nordvest tillates forstøtningsmur med høyde inntil 3 meter, der terrenget tilsier det.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Høyder

Fellesbestemmelser

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimal gesimshøyde på plankartet.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørrkjøler med høyde inntil 2 meter.

Pergola, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

Tekniske rom, trafo, sikringsskap etc. skal plasseres inne i bygget, under skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflate.

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggens ytre flate.

Bygg A og C

For bygg A og C skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,0 meter under regulert høyde.

Bygg B, D, E og F

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,0 meter under regulert høyde.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 4 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Romhøyder
Romhøyde er definert som avstand mellom etasjeskillere.

I bygg A skal hjørnelokalet i 1.etasje mot Lørenvangen ha minimum 4,0 meter romhøyde. Resterende lokaler for strøkstjenende virksomhet mot Lørenveien i bygg A skal ha romhøyde minimum 3,2 meter.

I bygg C skal hjørnelokalet med strøkstjenende virksomhet mot vest ha romhøyde minimum 4,0 meter i 15 m^2 av lokalet. De resterende deler av lokalet tillates innredet med mesanin.

Barnehagen i bygg Bs første etasje skal ha romhøyde minimum 3,30 meter.
Øvrige etasjer i bygg B skal ha romhøyde minimum 2,40 meter.

2.1.3 Utforming

Volumer
I bygg A skal bygningskroppens dybde ikke overskride 13,5 meter fra 2. etasje og opp. Balkonger og andre utkraginger beregnes ikke med i bygningskroppens dybde. Første etasje av bygg A tillates med 18,2 meters dybde.

Avstand mellom bygg D og E og mellom bygg E og F skal være minimum 18 meter målt fra veggliv til veggliv, unntatt av at 3,5 meter av bygningenes lengde tillates med avstand minimum 15,5 meter mellom veggliv.

Avstand mellom bygg F og B skal være minimum 11,5 meter målt fra veggliv til veggliv. Dersom bygg A og bygg C bygges med mellomrom mot Lørenveien skal de fire sørligste meterne av A mot gårdsrommet ha minimum 12 meter avstand mellom vegglivene på A og C.

Fasader
Bebyggelsen skal tilpasses nivået til Lørenveien og Lørenvangen, og inngangspartier i første etasje skal legges på nivå med fortau og torg.

Fasader skal være utadrettede på gateplan mot Lørenveien og Lørenvangen.

Østre fasade av bygg A skal ha inngang mot Lørenvangen.

Det tillates foliering eller permanent tildekking av vinduer inntil 20 % av totalt vindusareal for strøkstjenende virksomhet i første etasje mot Lørenveien.

I bygg A tillates ikke foliering eller permanent tildekking av vinduer i første etasje mot Lørenvangen.

Det skal skapes vertikal variasjon på bebyggelse som vender mot Lørenveien og Lørenvangen. Fasadene skal struktureres med vertikale markeringer som etableres ved bruk av vinduer/dører/balkonger inntrekninger eller spill i andre elementer.

På bygg A skal det etableres minst to fasadeinntrekninger mot Lørenveien. Disse kan romme inntrukne balkonger. Inntrekningene skal plasseres med en minsteavstand på 5 meter fra hjørner og 18 meter fra hverandre, og være minst 1,5 meter brede og 0,5 meter dype.

På bygg B skal det etableres minst to fasadeinntrekninger mot Lørenvangen. Disse kan romme inntrukne balkonger.

På bygg C skal det etableres minst en fasadeinntrekning mot trafostasjon. Denne kan romme inntrukne balkonger.

Materialitet

Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard.

Bygg A, B og C skal fremstå helhetlig utformet, og bygg D, E og F skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Fasadematerialе i bygg A, B og C skal i hovedsak være teglstein.

Fasadematerialе i bygg D, E og F skal i hovedsak være teglstein, tre eller malt puss.
Det tillates bruk av maksimalt ett supplerende fasadematerialе.

Mellomrom mellom bygg A og C tillates etablert med glassfelt mot Lørenveien. Det tillates også bruk av teglstein tilsvarende resten av fasaden i deler av åpningen.

Det tillates ikke materialskille mellom to øverste etasjer.

Utkraginger, karnapper, parapet, brystning og søyler skal bestå av samme materialе som øvrig fasade og inngå i fasadens helhet.

Innganger

Alle boliger skal ha inngang fra felles uteareal.
Barnehagen skal ha inngang fra torg.
Felles hovedinnganger skal markeres tydelig.
Boligene skal ikke dele innganger med andre formål.

Balkonger

Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

Fasade A nord: maksimalt 10 % av fasadelengden.
Fasade A øst: maksimalt 15 % av fasadelengden.
Fasade A sør: maksimalt 55 % av fasadelengden.

Fasade B øst: 25 %
Fasade B vest: 45 %
Fasade B sør: 65 %

Fasade C øst: 45 %
Fasade C sør: 65 %

Fasade D, E og F vest: 40 %
Fasade D, E og F sør: 60 %

Fasade D og E øst: 20 %
Fasade F øst: 15 %
Fasade F nord: 15 %

Private uteplasser som sammenfaller med sokkel, tak eller på underliggende etasje tillates i 100 % av fasadelengden. Inntrukne balkonger tillates i 60 % av fasadelengden.

Det tillates ikke utkragede balkonger nærmere hjørner enn 1 meter, unntatt for søndre fasade på bygg B, C, D, E og F, der balkonger tillates trukket rundt hjørner.

Tak

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen. De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

Maksimalt 35 % av leilighetene skal være 35-50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav 20 % av leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med mindre utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA.
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nordøst.
Leiligheter i bygg A og C skal være gjennomgående eller vende mot fellesområde i sør eller øst.

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk.
Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet.

Av uteoppholdsareal på terreng/lokk skal minst 40 % ligge i sol 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00 1. mai.

Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldersgrupper og være felles møteplass for beboerne.

Det skal være tydelig skille mellom felles/offentlige og private soner.
Like sør for bygg C skal det opparbeides minimum 80 m^2 felles uteoppholdsareal med møblering for opphold.

Utearealene skal gi en terrengmessig god overgang mot tilliggende terreng utenfor planområdet.

Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes hjemmehørende, ikke allergene arter.
Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 100 cm jordybde.

Trær som benyttes i anlegget skal leveres med minimum 14 cm stammeomkrets.
Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

Langs sykkelvei med fortau skal det opparbeides en grønn buffer mot private utomhusarealer i en bredde på 0,75 meter. I denne sonen tillates ikke fast privat møblering og installasjoner.

Takterrassene skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Barnehagens utearealer
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 368 m², og det skal avsettes minimum 19 m^2 uteareal per barn.

Arealet skal ligge sør og vest for Bygg B, og skal i hovedsak bestå av naturmaterialer(som gress, sand, tre og vann.) Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 30 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. 120 m^2 av barnehagens uteareal tillates overdekket av bygg B.

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboere i bygg A, B, C, D, E og F-utenfor barnehagens åpningstid.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer, med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.
Avkjørsel til internvei vest for blokk C, tillates kun brukt av renovasjon, flyttebil og brann-/redningskjøretøy.

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

Angitte krav til parkering skal gjelde for planområdet inntil nye parkeringsnormer er vedtatt og gjort gjeldende.

Bil:
Minimum 0,4 plasser til maksimum 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 1,2 plasser til maksimum 4,2 plasser pr 1 000 m^2 BRA kontor/næring
Minimum 5 % av p-plassene for bil skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Minimum 20 % av p-plassene for bil skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler på et senere tidspunkt.
Det skal etableres 1 bilparkeringsplass for barnehage som skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:
Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 21 sykkeloppstillingsplasser per 1 000 m^2 BRA kontor/næring.
Minimum 18 plasser per 1 000 m^2 BRA forretning.
Minimum 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
Minimum 10 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehage, i umiddelbar nærhet av inngang til barnehage.

Ved etablering av delingsordning for el-sykkel kan det vurderes reduksjon i antall sykkeloppstillingsplasser per BRA bolig.
Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene tilknyttet boligene skal ha overbygg som er tyverisikret/avlåst.
Det skal etableres minimum 10 store nok plasser til å parkere transport- og familiesykler.
Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.
Sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning tillates etablert på offentlig torg og fortau.
Det skal etableres stativer for minst 10 sykkelparkeringsplasser på terreng ved alle felles innganger i bygg D, E og F.
For bygg A, B og C skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser ved alle felles innganger som vender inn mot felles uteområde.

Det skal settes av 60 m^2 i 1.etasje i blokk C for felleslokale inkludert service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom (med vann og sluk) og lagringsplass for sykkelutstyr/verktøy. Arealet skal ha direkte utgang til felles utearealer, og direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

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.

Støy
Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Balkonger på bygg C mot trafostasjon i øst skal være innglassede. Innglasset balkong skal minst tilfredsstille R_W ved 200 Hz $\geq$ 15 dB. Alle sove- og oppholdsrom i bygg C skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu der grenseverdi tilfredsstilles. Dette kan løses ved at vindu åpnes mot innglasset balkong.

Ved søknad om rammetillatelse skal avbøtende tiltak mot strukturlyd fra Alnabanen dokumenteres. Det skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse over terreng for bygg D, E og F, utføres vibrasjonsmålinger på sålen av bygningene, og eventuelt gjennomføres ytterligere avbøtende tiltak.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

Sammen med første søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan. Byggeplan skal foreløpig godkjennes av Bymiljøetaten. Endelig byggeplan skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

Byggeplanen skal innsendes i målestokk 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk av gangareal, anlegg for opphold og aktivitet, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø og stigningsforhold. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.

Ved rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bane Nor, Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Det tillates sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning på fortauet. Løsning for sykkelparkering på offentlig areal skal vises på byggeplan og godkjennes av Bymiljøetaten senest ved rammetillatelse.

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

Torg i Lørenvangen skal bli en del av Den grønne ringen i Strategisk plan for Hovinbyen. Det skal sammenkobles sykkelveien i sør og videreføre en 4 meter bred uhindret trasé fra denne til Lørenveien, og til gangbroen som leder til andre siden av Alnabanen.

Utformingen av torget og valg av installasjoner skal gjøres med utgangspunkt i Handlingsplan for Den grønne ringen. Fram til annet bestemmes gjelder følgende:
På torgdekket skal det kun benyttes naturstein. Minst 20 % av torgarealet skal bestå av vegetasjon. Det skal etableres minimum 5 trær som har mulighet til å vokse seg store. Disse skal leveres med stammeomkrets minimum 20 cm. Trær skal fortrinnsvis være tidligblomstrende og hjemmehørende, ikke-allergene arter. Overvann skal brukes som et

opplevelseselement i utformingen. På torget skal det etableres fast møblering eller installasjoner for opphold og rekreasjon. Sør på torget skal det etableres sitteplasser med utsyn mot sørvest. Det skal etableres oppstillingsplass for brannbil på torget.

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

Denne skal gå langs Alnabanen og skal opparbeides med minst 5 meter bredde.
I tillegg skal det opparbeides en sone for vegetasjon, snøopplag og belysning.

Det skal i tilknytning til sykkelveien etableres minst to oppholdssoner med møblering, plassert som angitt i plankart. Materialbruk i dekket skal være brostein og sonene skal opparbeides med lav sittemur, belysning og minst ett tre per sone. Disse oppholdssonene skal hver for seg være minst 10 m^2, og være offentlige. Det skal være trinnfri sammenheng mellom sykkelvei med fortau og oppholdssoner.

Areal som reguleres til offentlige oppholdssoner langs sykkelveien skal overtas av Oslo Kommune, som skal stå for drift og vedlikehold.

Mot jernbanesporet tillates forstøtningsmur med høyde inntil 4 meter, der terrenget tilsier det.

3.5 Gangareal (gangbro over torg og sykkelvei med fortau) (vertikalnivå tre over grunnen)

Bestemmelsene skal være som de til enhver tid gjeldende planbestemmelser i tilgrensende planområde i sør for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79 samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra denne.

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien AS.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr./bnr. 124/199
- Oppgradering av Lørenveien fra og med krysset Lørenvangen og til og med rundkjøring i Økernveien/Lørenveien.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Torg innenfor planområdet
- Sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdssoner i tilknytning til denne.
- Fortau innenfor planområdet
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2019 sak 286. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019

Ina Rognerud, bem.

Lørenvangen 4B

Nabolaget Løren - vurdert av 411 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	1 min 0.1 km
Løren T Linje 4	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	2 min 0.2 km
Gregers barnehage	3 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren Stasjon	2 min
Joker Løren	3 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

Vinslottet	5 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	11 min

SPORT

Frydenberg skole	4 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

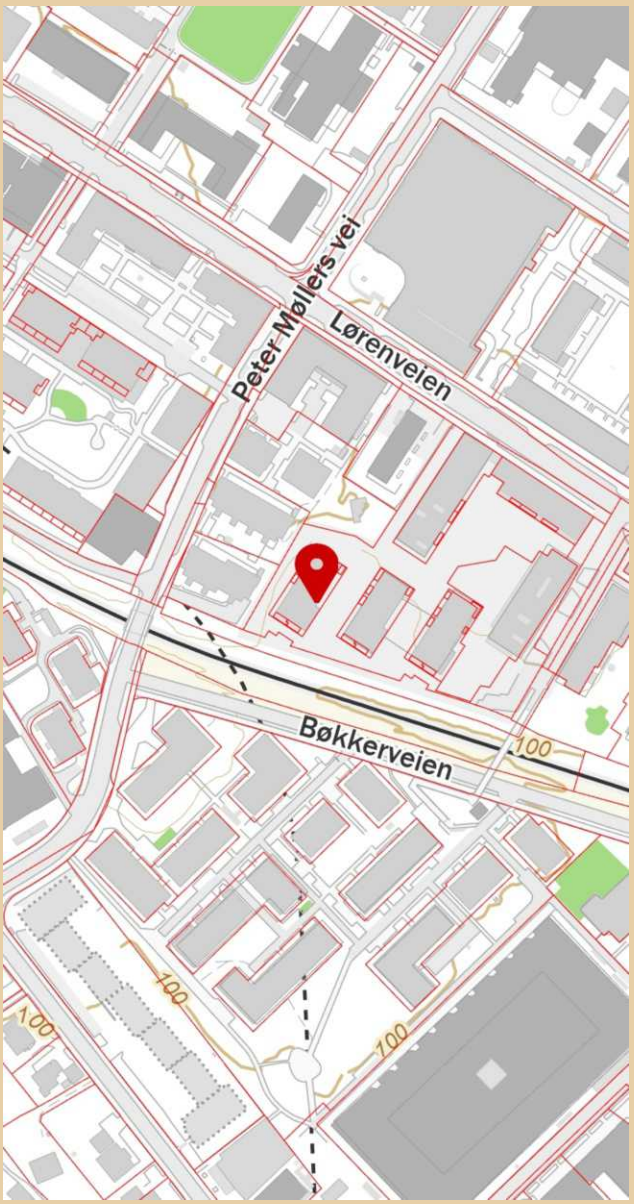
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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

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:
Lørenvangen 4B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 315, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
