PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LØRENVANGEN 12B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2025

Protokoll til årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

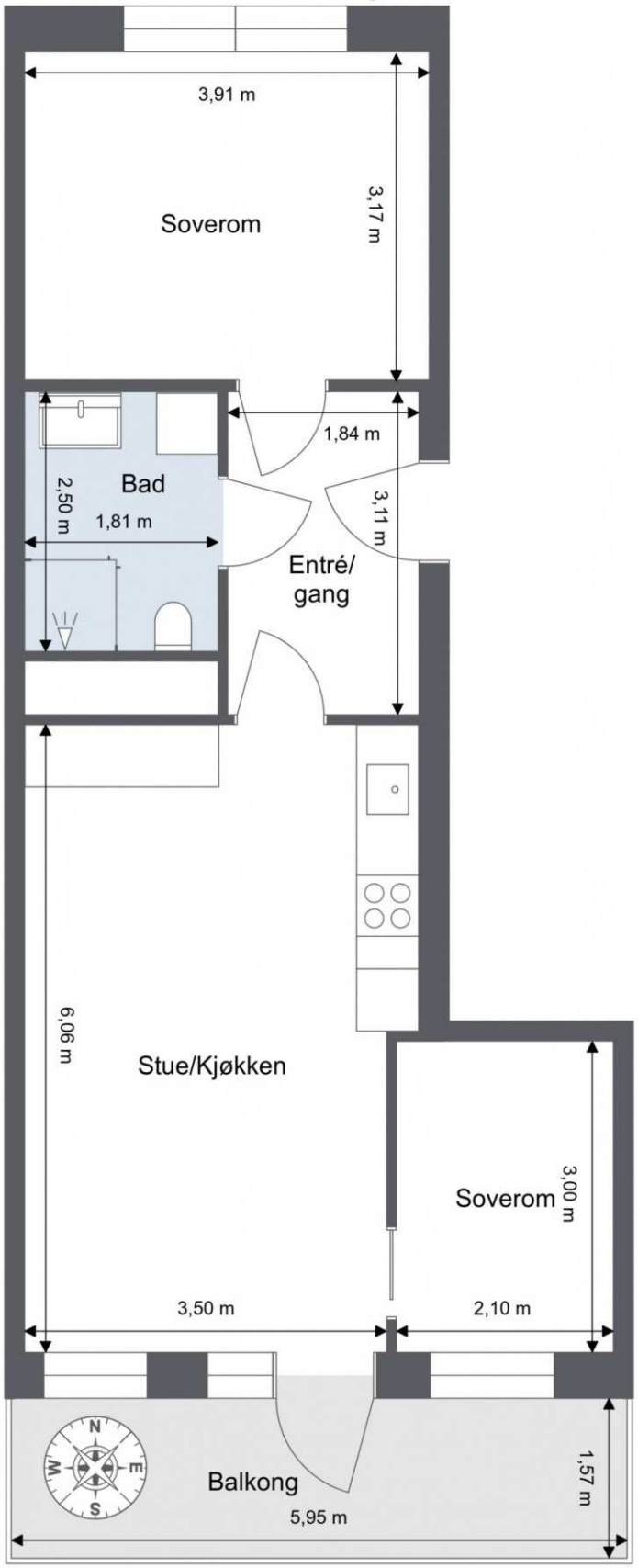
Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Lørenvangen 12B
3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Lørenvangen 12 B, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 312

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26016 **Referansenummer:** TH2073

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

KVADRAT TAKST AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten holder en generelt god og velholdt standard fra byggeårene.

Balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med god standard fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett og nedsenket dusjsone med svingbare glassdører.
Regnfallsdusj.

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong:

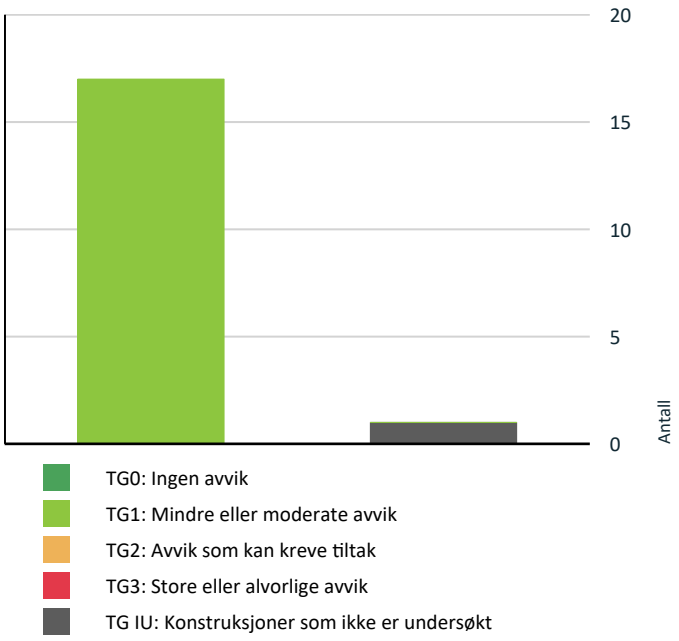
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2024

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2023.

–

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2023.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke på betongdekk
Rekkverk med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 1,08 m.
Det er montert utelys/stikkontakt på yttervegg.
På befaring var det noe snø på befaring.

Tilstandsrapport

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Fliser i inngangsparti.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen, til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Bygning oppført med yttervegger, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i plasstøpt betong.

Yttervegger i betong/trekonstruksjon.
Fasader med er forblendet med teglstein

Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med membran/papp.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen stod ferdig i 2024 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Hovedsakelig 1-stavs eikeparkett.

Tilstandsrapport

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater på vegg i stuen mot balkong.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (elementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.
Skyvedør til ett soverom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med standard fra byggeårene.
Baderommet holder en god og velholdt standard.
Dokumentasjon foreligger digitalt, fremvist på befaring.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

Tilstandsrapport

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,26 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Rennesluk i dusjsonen.

–

Generell info om sluk:

Tilstandsrapport

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lys over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingbare glassdører, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og innvendig sjakt.
Samt baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføring er for det meste skjult i vegg.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført til balansert ventilasjon.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) fra byggeårene.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

–

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Felles balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

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

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

TG 1 Vannbåren varme

Soneregulert, vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Vannbåren varme i alle rom, med fordelerskap plassert i samme skap som vannrør på baderom.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

–

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

Elektrisk anlegg

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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.

Sikringsskap lokalisert i entrè/gang.
Automatsikringer.
9 fordelingskurser.
Hovedsikringer og målere plassert i felles tavle.
–

Dørtelefonanlegg med døråpner.
–

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fra byggeårene, det foreligger dokumentasjon i beboerperm.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fra byggeårene, det foreligger dokumentasjon i beboerperm.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

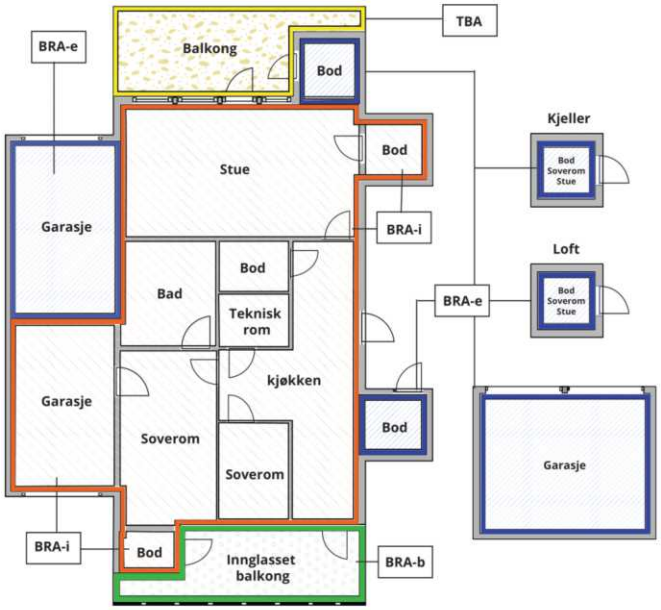
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	55			55	10
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**55**	**6**			**10**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

3.etasje BRA-i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 9,5 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m², merket nr. A 13.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Leiligheten ble målt til 54,5 m².

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Thomas Skog Martinussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	312	0	0	718.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lørenvangen 12 B

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lørenhagen Borettslag	929662393		USBL - 22 98 38 00	Thomas Skog Martinussen og Sofie Furnes Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
43	5 000	1 996 000	5 404	*31.12.2024*	2 994 000	*14.01.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 718,3 m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med sittegrupper, lekeapparater, beplantning og asfalterte internveier.

Parkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 16 736 ,– pr. md.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av nyere boligblokker.
Bygning oppført i 2024 i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Skog Martinussen	Sofie Furnes Olsen

Gateadresse
Lørenvangen 12B

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: 27260007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre sprekker i vegg på stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedringer etter EL-tilsyn

Arbeid utført av: Ing. F. Wickstrøm

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: El-tilsyn fra Elvia.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Document reference: 27260007

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Økte felleskostnader.

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: 27260007

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: 27260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Martinussen	5474a0b560d1ee581ed8453583cac19bb15379a4	19.01.2026 07:53:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Furnes Olsen	d3e890364ef8f5ed3df3671cacd5f010bed5ea26	19.01.2026 08:22:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260007

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Lørenvangen 12B, 0585 OSLO**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247677**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300859485**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **10**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **80,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 911 kWh**

Boligopplysninger:

Lørenhagen Borettslag	Vår ref.:	2172/43	Fødselsdato eier:	05.02.1995
Lørenvangen 12 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	07.07.1996
0585 OSLO	Eiere:	Thomas Martinussen, Sofie Furnes Olsen		
Organisasjonsnr: 929 662 393	Andelsnr:	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 16 736

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto til avregning		1 610
	Renter IN-lån		12 249
	Felleskostnader		2 615
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd		262
Måler:	2172 Techem avregner - Energi: 2172/43 Energi (21721 - 43)	(1.610,00 i Des. 25)	0

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):	2 994 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 994 000
Klient ajourf. lån:	179 298 000	Klient gj. s. årsoppg.:	170 824 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368113097, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 14.01.2026: 157 828 000

Andel av saldo: 2 994 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 31.12.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2034

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2034

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 2 688,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gerd Steinheim

Adresse: Lørenvangen 12 C
H0104

Postnr/-sted: 0585 OSLO

Telefon: Mob.: 90051254

E-post: lorenhagenbrl@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 994 000	Andre inntekter:	526
Annen formue:	5 404	Utgifter:	131 143		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 996 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	124/312		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	718.3

Boligopplysninger:

Lørenhagen Borettslag	Vår ref.:	2172/43	Fødselsdato eier:	05.02.1995
Lørenvangen 12 B	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	07.07.1996
0585 OSLO	Eiere:	Thomas Martinussen, Sofie Furnes Olsen		
Organisasjonsnr: 929 662 393				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.2024	Første innflytting:	14.03.2024	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Kollektiv avtale med Telia - kollektiv bredbånd. TV må bestilles av den enkelte.

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

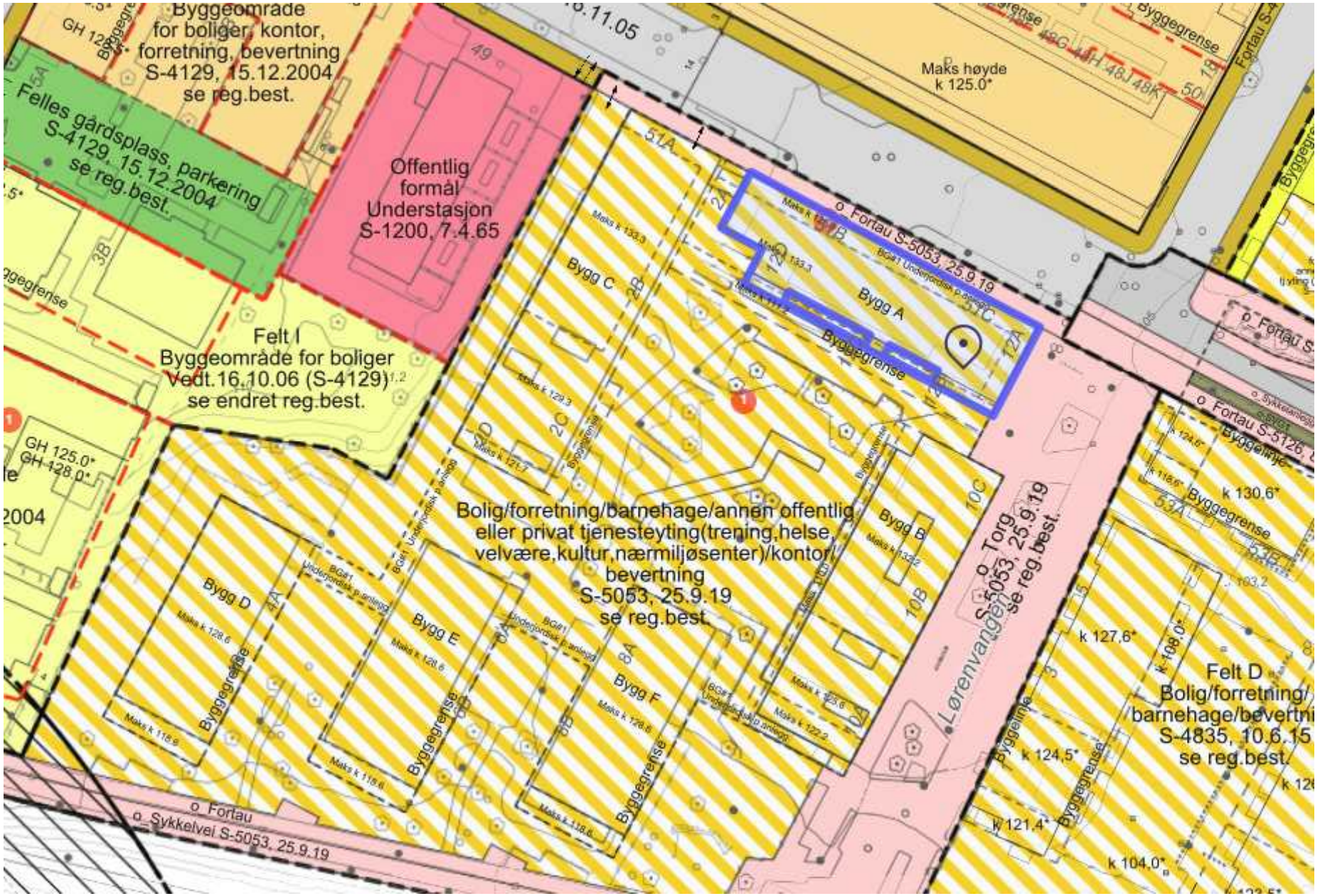
Borettslaget har IN-ordning. Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

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

Ved salg av andel i Lørenhagen borettslag 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.

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

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


Byggeområde
for boliger, kontor,
forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Offentlig
formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Maks høyde
k 125.0*
Fortau S-5053, 25.9.19
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig
eller privat tjenesteyting(trening,helse,
velvære,kultur,nærmiljøsenter)/kontor/
bevertning
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Torg
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Lørenvangen
Felt D
Bolig/forretning/
barnehage/bevertni
S-4835, 10.6.15
se reg.best.
Fortau
Sykkelvei S-5053, 25.9.19
Byggegrense
GH 125.0*
GH 128.0*
k 130.6*
k 127.6*
k 124.5*
k 121.4*
k 104.0*



INNKALLING 2025

Lørenhagen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Styrerommet, Lørenvangen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen

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 Tidspunkt for aktiviteter og støynivå

5.2 Fugleskremsel

5.3 Speil i heisen

5.4 Sikkerhet og vakthold

5.5 Skru av "plinget" når heisen ankommer etasjen

5.6. Lufting av hund i bakgård

5.7. Takterrasse bygg E

5.8 Vedtektsendring - kameraovervåking

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

Det oppleves mye bråk fra naboer som spiller høy musikk som er forstyrrende.

Forslag til vedtak: Endre tidspunkt for ro i borettslaget til å gjelde fra 21.00 - 07.00.

Styrets innstilling: Styret vurderer at tidspunktene som fremgår av husordensreglene er tilfredsstillende.

Forslag støttes ikke.

5.2 Fugleskremsel

Det er behov for fugleskremsler på tak for å skremme bort spesielt måker i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Sette opp fugleskremsler på vårt bygg samt koordinere dette med tilstøtende bygg for å få en helhetlig løsning for fugleskremsler.

Styrets innstilling: Styret er i dialog med vaktmester angående montering av to fugleskremsler på taket. Videre vil styret ta kontakt med garasjesameiet for å koordinere tiltaket med de øvrige byggene.

Forslag støttes.

5.3 Speil i heisen

Jeg vet ikke hvordan det er i de andre oppgangene, men i oppgang B er det ikke speil i heisen. Det hadde vært flott å få opp et speil, da heisen med ett føles litt romsligere.

Forslag til vedtak: Monter speil i heisen i oppgang B.

Styrets innstilling: Dette er en sak som styret vil vurdere etter gjennomført ettårskontroll, ettersom tiltaket medfører kostnader som ikke er budsjettert for 2025. Styret vil ta opp saken ved et senere tidspunkt.

Forslag støttes ikke.

5.4 Sikkerhet og vakthold

Grunnet gjentatte innbrudd i garasje, kjellerboder og sykkelboder er det ønskelig at borettslaget tilknytter seg en vakttjeneste slik at bygningsmassen og området patruljeres av vektere i kombinasjon med overvåking og kamerateknologi.

Forslag til vedtak: Borettslaget tilknyttes et vaktselskap for å sikre et trygt og godt bomiljø. det innhentes anbud på vakttjeneste med patruljerende vektere samt overvåking av inngangspartier til kjellerboder og sykkelboder med kameraovervåking.

Styrets innstilling: Etter montering av dummy-kameraer og overvåkingsskilt har vi ikke hatt flere innbrudd. Vi ønsker nå å koordinere med garasjesameiet om installasjon av kameraovervåking, slik at vi kan oppnå en bedre totalpris.

Ekstraordinær generalforsamling som godkjente bruk av dummy kamera og kameraovervåkning vil bli lagt inn i vedtektene.

Forslag støttes.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

Vi hører veldig godt at heisen plinger for å melde sin ankomst inne i vår egen leilighet med døren lukket, selv når den ankommer både 1 og 2 etasjer unna. Vi er nødt til å ha enda en dør mellom gang og stue stengt om vi skal klare å stenge lyden ute.

Forslag til vedtak: Ved neste heisservice, få dem:
A: til å skru av denne lyden slik at heisen ankommer stille i hver etasje
eller
B: til å skru ned volumet til et mer fornuftig nivå.

Styrets innstilling: Styret er i dialog med Schindler om å redusere lydnivået på «plinget» i heisene. Dette vil bli utbedret i forbindelse med neste ordinære service.

Forslag støttes.

5.6 Lufting av hund i bakgård

Det er flere som lufter sine hunder i bakgården og lar de gjøre fra seg. Det er ikke så innbydende å bruke bakgården når det er avføring og tiss rundt om kring. På vinteren blir det synlige spor og på sommeren kommer gresset til å bli gult av syren fra urinen.

Har man hund i byen så er det fint om eierne til hunder kan ta hensyn til andre og fellesskapet.

Forslag til vedtak: Foreslår at det blir forbud om å la hunder gjøre fra seg i bakgården og henge opp ett skilt. F.eks tilnærmet lik som de har i Gartnerkvartalet.

Styrets innstilling: Dette er tatt opp ved siste styremøte i garasjesameie. Det vil bli utbedret forbudskilt på fellesområdet.

Forslag godkjennes.

5.7 Takterrasse bygg E

Ved kjøp av leiligheten i Gregers kvartal ble vi fortalt av meglerfirma Sem & Johnsen at eiere i bygg A skulle ha full tilgang til takterrasse bygg B uten noen ekstra kostnad. Nå nærmer våren og sommeren seg og jeg lurer på hvor saken ligger?

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal inngås en avtale med Lørentunet sameie for bruk at deres takterrasse i hus E for 2025.

Styrets innstilling: Vårt borrettslag har en tinglyst rett til å benytte takterrasser på Lørentunet sameie, etter nærmere regler og på grunnlag av en avtale. Lørentunet sameie oversendte i oktober et forslag til avtale, basert på at alle boligseksjoner med adgang til terrassene skal betale like mye for bruken. Vårt styre mente denne kostnaden var for høy, spesielt med tanke på deling av kostnader ved heisstans, noe som styret mener er altfor høy. I møtet med styret i det andre sameiene kom vi fram at vi mente avtalen heller bør baseres på hvor mye beboere faktisk benytter terrassene. Konklusjonen på møtet ble at Lørentunets sameie forslag til avtale, skal legges fram for årsmøtet i Lørenhagen Borettslag til endelig behandling.

Andelseierne kan med dette stemme ja eller nei på bruk av takterrasse. Gå igjennom avtale og se estimert beløp pr. år. Styret gjør oppmerksom på at selv om andelseierne skulle stemme Nei dette året, kan man ta ny avstemming hvert år. Lørenhagen har en tinglyst rett på å benytte takterrassen, men det må foreligge en avtale om fordeling av felleskostnader. Avtalen er vedlagt side 27-31.

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåkning

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gerd Steinheim
Styremedlem, Arvand Bahrami
Styremedlem, Arnel Colic
Styremedlem, Yury Boyarintsev
Varamedlem, Julia Xia

Hele styret ble valgt på ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.
Styreleder og styremedlemmer ble valgt for to år. Varamedlem for ett år.
Varamedlem Julia Xia er på valg.

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

Forslag til vedtak: Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

Styrets innstilling: Godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**130 639**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	130 312	-110 669
Kjøp / salg anleggsmidler	-198 793 000	-100 037 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	70 799 500	100 024 500
Endringer i andre langsiktige poster	128 006 000	253 807
B. Årets endring disponible midler	**142 812**	**130 639**
C. Disponible midler	**273 450**	**130 639**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 131 886	149 922
Kortsiktig gjeld	-858 436	-19 283
C. Disponible midler	**273 450**	**130 639**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Inngående disponible midler for 2023 er kr 241.307.

Resultatregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 887 425	0	11 394 000	10 976 194
Sum leieinntekt		**8 887 425**	**0**	**11 394 000**	**10 976 194**
Sum inntekt		**8 887 425**	**0**	**11 394 000**	**10 976 194**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	11 000	20 580
Styrehonorar		0	0	80 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		62 676	0	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	3	302 705	0	276 000	550 421
Kommunale avgifter/renovasjon		155 646	0	200 000	150 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	8 654	0	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	400	0	14 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	6	138 599	0	392 000	185 610
Revisjonshonorar		8 409	81 875	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		81 307	35 217	118 000	88 450
Andre honorar	7	67 370	0	56 000	41 300
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		114 003	0	152 000	157 900
Forsikring		155 885	0	232 000	218 280
Eiendomsskatt		70 456	0	0	0
Andre kostnader	8	-109 480	11	1 000	4 000
Sum kostnad		**1 056 630**	**117 103**	**1 622 000**	**1 654 041**
Driftsresultat før IN		**7 830 796**	**-117 103**	**9 772 000**	**9 322 153**
Driftsresultat etter IN		**7 830 796**	**-117 103**	**9 772 000**	**9 322 153**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 592	6 434	0	0
Rentekostnad		7 736 076	0	9 772 000	9 309 769
Netto finansposter		**7 700 484**	**-6 434**	**9 772 000**	**9 309 769**
Årsresultat		**130 312**	**-110 669**	**0**	**12 384**
Overført til/fra annen egenkapital		130 312	-110 669	0	0
SUM OVERFØRINGER		**130 312**	**-110 669**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lørenhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	100 024 500	100 037 000
Bygninger	2	198 805 500	0
Sum anleggsmidler		**298 830 000**	**100 037 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 202	0
Kostnader til avregning		775 651	0
Fordringer skader		2 250	0
Andre kortsiktige fordringer		50 565	0
Forskuddsbetalte kostnader		80 053	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		215 165	149 922
Sum omløpsmidler		**1 131 886**	**149 922**
SUM EIENDELER		**299 961 886**	**100 186 922**

Balanse 2024 Lørenhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		**265 000**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 450	0
Udekket tap		0	-121 861
Sum opptjent egenkapital		**8 450**	**-121 861**
Sum egenkapital	**9**	**273 450**	**143 139**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	170 824 000	0
Annen langsiktig gjeld		0	100 024 500
Borettsinnskudd		119 532 000	0
IN nedbetalt fellesgjeld	10	8 474 000	0
Sum langsiktig gjeld		**298 830 000**	**100 024 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		40 039	0
Leverandørgjeld		54 370	1 213
Påløpne renter		50 874	0
A konto til avregning		693 958	0
Annen kortsiktig gjeld		19 196	18 070
Sum kortsiktig gjeld		**858 436**	**19 283**
Sum gjeld		**299 688 436**	**100 043 783**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 961 886**	**100 186 922**
Pantstillelser	11	298 830 000	100 024 500

Sted:_____ Dato:_____

Gerd Steinheim
Styreleder

Arnel Colic
Styremedlem

Yury Boyarintsev
Styremedlem

Arvand Bahrami
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er stiftet 01.06.2022. Ordinær drift fra mars 2024.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting i borettslaget fra mars, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

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	1 163 746	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 003	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	7 609 676	0
Sum	**8 887 425**	**0**

Avvik på konto 3650 beror på for mye beregnet renter i oppstartsmåneden og innfrielser av IN.

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	100 024 500
Årets tilgang :	198 805 500	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	198 805 500	100 024 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	198 805 500	100 024 500
Anskaffelsesår :	2024	2022
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 53 boligenheter.
Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5473647.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 718,3 kvm. G.nr 124, b.nr 312 i Oslo kommune.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 125	0
6341 Brannalarm	7 609	0
6360 Annet renhold	3 750	0
6361 Fast renhold	79 462	0
6364 Matteleie	30 428	0
6398 Felleskostnader	94 332	0
Sum	**302 705**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	8 654	0
Sum	**8 654**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	400	0
Sum	**400**	**0**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 063	0
6611 Vedlikehold heiser	67 766	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 190	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 985	0
6648 Vedlikehold dører og porter	32 595	0
Sum	**138 599**	**0**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	11 428	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 816	0
6730 Teknisk honorar	26 250	0
6750 Vakthold	2 876	0
Sum	**67 370**	**0**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning, nøkkelavtale og Unloc.
Konto 6730 gjelder bistand oppfølging etter overtakelse av fellesarealer.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 503	0
7770 Betalingskostnader	145	11
7773 Omkostninger innkreving	1 619	0
7790 Andre kostnader	-115 745	0
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**-109 480**	**11**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	265 000	0	265 000
Sum innskutt egenkapital	**265 000**	**0**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-121 861	121 861	0
Årets resultat	0	8 450	8 450
Sum opptjent egenkapital	**-121 861**	**130 311**	**8 450**
Sum egenkapital	**143 139**	**130 311**	**273 450**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368113097**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2068
Opprinnelig lånebeløp:	179 298 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	8 474 000
Opptak i perioden:	179 298 000
Lånesaldo 31.12:	**170 824 000**
Saldo 5 år frem i tid:	170 824 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	8 474 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**8 474 000**
Sum pantegjeld for lån:	**179 298 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368113097	1	8 700 000	8 700 000
	1	4 680 000	4 680 000
	1	4 650 000	4 650 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	4 560 000	4 560 000
	1	4 530 000	4 530 000
	1	4 500 000	4 500 000
	1	4 494 000	4 494 000
	1	4 470 000	4 470 000
	1	4 440 000	4 440 000
	1	4 410 000	4 410 000
	1	4 194 000	4 194 000
	1	4 074 000	4 074 000
	1	3 720 000	3 720 000
	1	3 564 000	3 564 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 468 000	3 468 000
	1	3 304 000	3 304 000
	1	3 240 000	3 240 000
	2	3 210 000	6 420 000
	1	3 180 000	3 180 000
	1	3 150 000	3 150 000
	2	3 114 000	6 228 000
	1	3 048 000	3 048 000
	1	3 036 000	3 036 000
	3	2 994 000	8 982 000
	1	2 934 000	2 934 000
	1	2 556 000	2 556 000

Langsiktig gjeld

1	2 532 000	2 532 000
1	2 514 000	2 514 000
1	2 490 000	2 490 000
1	2 484 000	2 484 000
1	2 472 000	2 472 000
2	2 460 000	4 920 000
1	2 454 000	2 454 000
1	2 400 000	2 400 000
3	2 394 000	7 182 000
1	2 382 000	2 382 000
3	2 370 000	7 110 000
1	2 340 000	2 340 000
1	2 334 000	2 334 000
1	2 280 000	2 280 000
1	2 274 000	2 274 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16368113097 har første avdrag 30.03.2034 med kr 411 940	1	8 700 000	6 993
	1	4 680 000	3 762
	1	4 650 000	3 738
	1	4 620 000	3 714
	1	4 560 000	3 665
	1	4 530 000	3 641
	1	4 500 000	3 617
	1	4 494 000	3 612
	1	4 470 000	3 593
	1	4 440 000	3 569
	1	4 410 000	3 545
	1	4 194 000	3 371
	1	4 074 000	3 275
	1	3 720 000	2 990
	1	3 564 000	2 865
	1	3 504 000	2 817
	1	3 468 000	2 788
	1	3 304 000	2 656
	1	3 240 000	2 604
	2	3 210 000	2 580
	1	3 180 000	2 556
	1	3 150 000	2 532
	2	3 114 000	2 503
	1	3 048 000	2 450
	1	3 036 000	2 440
	3	2 994 000	2 407
	1	2 934 000	2 358
	1	2 556 000	2 055
	1	2 532 000	2 035
	1	2 514 000	2 021
	1	2 490 000	2 002
	1	2 484 000	1 997
	1	2 472 000	1 987

Langsiktig gjeld

2	2 460 000	1 977
1	2 454 000	1 973
1	2 400 000	1 929
3	2 394 000	1 924
1	2 382 000	1 915
3	2 370 000	1 905
1	2 340 000	1 881
1	2 334 000	1 876
1	2 280 000	1 833
1	2 274 000	1 828

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	179 298 000
Innskuddskapital	119 532 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**298 830 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**298 830 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 119 532 000,-.

Resultat og balanse med noter for Lørenhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørenhagen Borettslag

Styreleder	Gerd Steinheim (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Yury Boyarintsev (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Arvand Bahrami (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Arnel Colic (sign.)	08.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Lørenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

Penneo document key: CEL6L-ZC6JQ-YMD0V-6MA5O-KD10I-EZ5PI

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CEL6L-ZC6JQ-YMD0V-6MA5O-KD10I-EZ5PI

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEL6L-ZC6JQ-YMD0V-6MA5O-KD10I-EZ5PI

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 - Lørenhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gerd Steinheim
Styremedlem, Arvand Bahrami
Styremedlem, Arnel Colic
Styremedlem, Yury Boyarintsev
Varamedlem, Julia Xia

Styret i Lørenhagen Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lørenhagen Borettslag 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. Lørenhagen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662393

Lørenhagen Borettslag består av 53 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lørenhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5473647. 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.

Lørenhagen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Lørenhagen borettslags - styrets årsmelding 2024

Styret ble valgt på borettslagets første ordinære årsmøte den 14.2.2024. Borettslaget består til sammen 53 leiligheter. Fra mars overtok andelseierne sine leiligheter. Deler av driften i hele kvartalet ivaretas av Gregers kvartal garasjesameie, se egen omtale nedenfor.

Det nyvalgte styret overtok ansvaret for borettslagets 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 23 mars 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 23 mars husordensregler for sameiet og de ble distribuert til alle 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.

Styret har vedtatt en plan for internkontroll (HMS) i borettslaget. 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.

Ved borettslagets overtakelse av eiendommen, hadde utbygger på vegne av borettslaget allerede inngått en rekke avtaler om service, kontroll og vedlikehold med ulike selskap. Vi hadde avtale om renhold med Arctic AS og vaktmestertjenestene ble utført av Boservice i 2024. De tekniske installasjonene forutsetter regelmessig ettersyn, bl.a. av heisene, sprinkleranlegget, brannvarslingssystemet og ventilasjonsanlegget. Avlesningen av leilighetenes forbruk av vann og varme er automatisert og avregnes via Garasjesameiet.

Trappeoppganger, korridorer og bod områdene var i starten preget av mange feil, særlig overflatefeil. Feilene ble meldt inn til utbygger via Rubus og vi hadde i løpet av 2024, to felles befaringer med utbygger. På en befaring hadde styret med egen takstmann fra OPAK. 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 andelseier 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.

Ved oppstarten hadde borettslaget en alvorlige hendelser med vannskader i 5 leiligheter fordelt på 5 etasjer. Dette ble utbedret høsten 24. Styret har krevd at borettslaget ikke skal betale noen egenandel i forsikringen i denne saken. Vi hadde også en vannskade i bod området, her gjenstår det ferdig stillelse.

Utover høsten hadde vi også flere brannalarmer. Styret tok problemene opp med Securitas, utbygger og andre. 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 er blitt fordelt til alle leiligheter i 2024. Instruksen gir viktig informasjon for hva som må gjøres både unødvendig og reell brannalarm.

Trappeoppgangene er rømningsvei ved brann. Husordensreglene bestemmer 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. Det ble også foretatt en ekstra ordinær generalforsamling iht kameraovervåkning og «Dummy» kameraovervåkning i bod området. Det er foreløpig gode resultater på merking med «kamera overvåkning» i bod områdene, som kun er «Dummy kameraer».

Søppel nedkasterne er felles for alle boenhetene i Gregers kvartal og administreres av Garasjesameiet. Området rundt nedkasterne 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 nedkasterne 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. Fargen på gulvbeleggene gjør at smuss raskt blir synlig. Styret følger opp med renhold fortløpende.

Vårt borrettslag har en tinglyst rett til å benytte takterrasser på Lørentunet sameie, etter nærmere regler og på grunnlag av en avtale. Lørentunet sameie oversendte i oktober et forslag til avtale, basert på at alle boligseksjoner med adgang til terrassene skal betale like mye for bruken. Vårt styre mente denne kostnaden var for høy, spesielt med tanke på deling av kostnader ved heisstans, noe som styret mener er for høyt. I møtet med styret i det andre sameiet kom vi fram at vi mente avtalen heller bør baseres på hvor mye beboere faktisk benytter terrassene. Konklusjonen på møtet ble at Lørentunets sameie forslag til avtale, skal legges fram for årsmøtet i Lørenhagen Borettslag 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, hentet inn nye avtaler på renhold og vaktmestertjenester.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr 7 830 796 og et årsresultat på kr 130 312. Resultatet kommer i hovedsak fra innkreving av felleskostnader (jf. note 1, konto 3600 i regnskapet). Enkelte poster viser avvik mellom budsjett og regnskap, primært fordi borettslaget er nytt og det dermed har vært utfordrende å forutse eksakte kostnader.

Borettslaget består totalt av 53 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, hvor Selvaag eier næringsseksjonene.

I 2024 gjennomførte styret flere tiltak for å redusere kostnadene, spesielt innen renhold og vaktmestertjenester. Disse tiltakene har gitt en årlig besparelse på kr 76 056,25. Samtidig er det foreslått å øke styrehonoraret fra kr 80 000 til kr 140 000. Styrehonoraret for perioden 2024–2025 skal behandles og formelt vedtas på årsmøtet i 2025, og vil derfor først bli bokført i regnskapet for 2025.

A-konto innbetalinger fra beboerne knyttet til fjernvarme og vann/avløp er midlertidig

bokført i balansen. En endelig avregning basert på faktisk forbruk vil bli gjennomført per 28. februar 2025. Avregningen omfatter hele driftsperioden siden oppstart, og resultatet av denne avregningen kan derfor påvirke regnskapet for 2025."

Gregers kvartal garasjesameie

Lørenhagen borettslag 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 garasje sameiet 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 garasje sameiet 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 garasje sameiet da hoved inntaket 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 garasje sameiet 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 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, 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 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 16.03.2025

Revidert per 25.02.2025

Avtale mellom
Lørenvangen sameie, Lørenhagen borettslag og
Lørentunet sameie
om rett til å benytte takhagene/takterrassene
i Bygg E og Bygg D i Lørentunet sameie.

I henhold til tinglyst avtale datert 19. april 2024 har boligeierne i

1. Lørenhagen borettslag med 53 boligenheter adgang til å benytte takhagen i bygg E i Lørentunet sameie.
2. Lørenvangen sameie med 49 boligenheter adgang til å benytte takhagen i bygg D i Lørentunet sameie.

Tinglysingen bestemmer at Lørenhagen borettslag og Lørenvangen sameie skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av takhagene og av tilkomsten til arealene. Rettighetene om adgang til takhagene kan ikke tas i bruk før det er inngått en skriftlig avtale med Lørentunet sameie om betaling av vedlikeholdskostnadene.

Kopi av hele tinglysingen vedlegges denne avtalen (vedlegg 1)

Partene i denne avtalen er:

1. Eier: Lørentunet sameie som eier av takhagene.
2. Rettighetshavere: Lørenhagen borettslag og Lørenvangen sameie på vegne av sine boligeiere.

Takterrasse er lik takhage i denne avtalen.

Takterrassen i bygg D har adresse Lørenvangen 4 og i bygg E er adressen Lørenvangen 6.

Partene er enige om følgende avtale:

De tinglyste rettighetene settes ut i livet på følgende vilkår.

1. All bruk av takhagene forutsetter at husordensreglene til Lørentunet følges. I forhold til denne avtalen er særlig følgende bestemmelser viktige:
    - § 5. Fellesrom og oppganger
    - § 6. Dører og garasjeport
    - § 8. Felles takterrasse

    De to rettighetshaverne har ansvaret for at deres boligeiere er godt kjent med disse reglene og at eierne regelmessig blir minnet om reglene.
    Husordensreglene til Lørentunet sameie av 26. august 2024 vedlegges denne avtalen (vedlegg 2).

2. Unlock tilgang til hovedinngangene i bygg D og E begrenses til boligeierne hos aktuell rettighetshaver.

3. De årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene for takterrassene og tilkomstene fordeles mellom Lørentunet sameie og rettighetshaverne i forhold til antallet eierseksjoner. De kostnadene som inngår framgår av vedlagte oversikt over kostnader (Vedlegg 3). De totale kostnadene for første avtaleår er beregnet til kr 148 866. Fordelingen av kostnader blir etter dette:

Lørentunet andel 60/162	55136
Lørenhagens andel 53/162	48703
Lørenvangens andel 49/162	45027

4. Ved alarmer/nødutrykninger til heis eller i hovedinngangene/dørene til terrassene fra servicepartner eller vaktmester som skyldes beboer hos rettighetshaver, bærer denne kostnadene for dette. Et omlagbeløp på kr 30 000 for kostnader ved driftsstans er lagt til til de årlige kostnadene, jf. pkt. 3.

5. Ved hærverk på takterrassene eller oppgangene dekker rettighetshaver for berørt sted 50% av reparasjonskostnadene etter faktura fra Lørentunet sameie. Dersom sameiet får dekket kostnadene på andre måter bortfaller kravet til rettighetshaver.

6. Avtalen gjelder i første omgang for 1 - ett – kalenderår og evalueres før utløpet av avtalen. Ny avtale må være inngått før ordningen med adgang til terrassene videreføres. Lengden og innholdet i ny avtale avklares i forbindelse med evalueringen.

Oslo, den .....

....

Signatur Signatur

Jan Løkken Gerd Steinheim

Styreleder Lørentunet sameie Styreleder Lørenhagen borettslag

.....

Signatur

Eivind Schackt

Styreleder Lørenvangen sameie

Vedlegg 1

Følgende er erklæring er tinglyst den 19. april 2024:

Eiendommen gbnr. 124/315 snr. 1-70 i Oslo kommune (Eiendommmen) gir herved eiendommen gbnr. 124/312 snr. 1 rett til å benytte takhage i Bygg E på Eiendommen i henhold til vedlagte kart, samt tilkomst til takhagen. Eiendommen gir herved også eiendommen gbnr. 124/314 snr. 1-49 rett til å benytte takhage i Bygg D på Eiendommen i henhold til vedlagte kart, samt tilkomst til takhagen.

Rettighetshaverne skal betale forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av takhagene og av tilkomsten til arealene og kan ikke ta i bruk rettighetene etter denne erklæringen før det er inngått skriftlig avtale med eier av Eiendommen om betaling av vedlikeholdskostnadene.

Andre avtaler som ikke er tinglyst:

Borettslaget som eier gbnr. 124/312 snr. 1 og eierseksjonssameiet som gbnr. 124/314 snr. 1-49 er en del av skal inngå avtalen på vegne av sine boligeiere og håndtere betalingen av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Vedlegg 2

Utdrag av husordensreglene for Lørentunet sameie vedtatt 26.8.2024:

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.

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. 3 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, og lignende må tas med hjem når man forlater takterrassen.
Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

Vedlegg 3

	Kostnader til drift og vedlikehold av takterrassene i Lørenvangen 4 og 6								
	Alle priser inkludert mva.								
		Kostnad år		Kostnad per måned		Andel kostnad terrassebruk			
1.	Vask av heiser og trapper	169500		14125		10% av årlig kostnad		16950	
2.	Matteskift, oppganger og terrasse	23580		1965		20% av årlig kostnad		4716	
3.	Vaktmester, en time per uke, hele året	40080		3340				40080	
4.	Heis - Service og utrykninger(30")	131388		10949		25 %		32847	
5.	Andel forsikring	178000		14388		10% av årlig kostnad		14833	
6.	Vedlikeholdsfond	30000		2500				30000	
7.	Securitas	14400		1200		10% av årlig kostnad		1440	
8.	Polar kraft	40000		3333		20 %		8000	
9.	Kapitalutgifter							0	
						Sum Kostnader terras:		**148866**	
	Fordeling av kostnader								
	Kostnader per år		148 866						
	Lørentunet andel 60/162		55136						
	Lørenhagens andel 53/162		48703						
	Lørenvangens andel 49/162		45027						
Merknader:									
1. Vask	Lørenhagen og Lørentunet vil bare ha Unloc til A-oppgangene og ta heisen til terassen. Noen vil returnere via trappa i B-oppgangen.								
2. Matteskift	Mattene skiftes to ganger per måned i oppgangene og en gang ved terrassedørene. De andres %-andel her blir større enn for vasken.								
3. Vaktmester	Gjennomsnitt gjennom året. Målrettet ettersyn av terrassene bør deles likt mellom beboerne								
4. Heis	Servicekostnad 2 heiser i seks måneder. Må påregnes ekstra kostnader pga driftsstans, ca kr 30 000)								
5. Forsikring	Anslag.								
6. Vedlikehold	Overflater, tekniske installasjoner, møbler og planter. Øremerket fond i Lørentunets regnskap.								
7. Securitas	Avtale alarm								
8. Polar kraft	Belysning, oppvarming og heis. Jeg antar en stor andel av elutgiftene skyldes heisene.								
9. Kapitalutgifter	Vi holder i denne omgang det åpent om kapitalutgiftene bør inkluderes.								

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 03.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gerd Steinheim

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: 10
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 11

Tatt 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. 140 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

Det oppleves mye bråk fra naboer som spiller høy musikk som er forstyrrende.

Forslag til vedtak:
Endre tidspunkt for ro i borettslaget til å gjelde fra 21.00 - 07.00.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt. Enstemmig.

5.2 Fugleskremsel

Det er behov for fugleskremsler på tak for å skremme bort spesielt måker i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak:
Sette opp fugleskremsler på vårt bygg samt koordinere dette med tilstøtende bygg for å få en helhetlig løsning for fugleskremsler.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Enstemmig.

5.3 Speil i heisen

Jeg vet ikke hvordan det er i de andre oppgangene, men i oppgang B er det ikke speil i heisen. Det hadde vært flott å få opp et speil, da heisen med ett føles litt romsligere.

Forslag til vedtak:
Monter speil i heisen i oppgang B.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt. 2 stemmer for.
Styret tar opp saken i forbindelse med 1-års befaring.

5.4 Sikkerhet og vakthold

Grunnet gjentatte innbrudd i garasje, kjellerboder og sykkelboder er det ønskelig at borettslaget tilknytter seg en vakttjeneste slik at bygningsmassen og området patruljeres

av vektere i kombinasjon med overvåking og kamerateknologi.

Forslag til vedtak:
Borettslaget tilknyttes et vaktselskap for å sikre et trygt og godt bomiljø. det innhentes anbud på vakttjeneste med patruljerende vektere samt overvåking av inngangspartier til kjellerboder og sykkelboder med kameraovervåking.

Vedtak:

Saken ble trukket.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

Vi hører veldig godt at heisen plinger for å melde sin ankomst inne i vår egen leilighet med døren lukket, selv når den ankommer både 1 og 2 etasjer unna. Vi er nødt til å ha enda en dør mellom gang og stue stengt om vi skal klare å stenge lyden ute.

Forslag til vedtak:
Ved neste heisservice, få dem:
A: til å skru av denne lyden slik at heisen ankommer stille i hver etasje
eller
B: til å skru ned volumet til et mer fornuftig nivå.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. Enstemmig.
Styret tar saken med Schindler ved neste service.

5.6 Lufting av hund i bakgård

Det er flere som lufter sine hunder i bakgården og lar de gjøre fra seg. Det er ikke så innbydende å bruke bakgården når det er avføring og tiss rundt om kring. På vinteren blir det synlige spor og på sommeren kommer gresset til å bli gult av syren fra urinen.
Har man hund i byen så er det fint om eierne til hunder kan ta hensyn til andre og fellesskapet.

Forslag til vedtak:
Foreslår at det blir forbud om å la hunder gjøre fra seg i bakgården og henge opp ett skilt. F.eks tilnærmet lik som de har i Gartnerkvartalet.

Vedtak:

Saken er allerede behandlet og det er vedtatt i Gregers Kvartal garasjesameie at det skal settes opp skilt. Styret følger opp at garasjesameiets vedtak blir iverksatt. Enstemmig.

5.7 Takterrasse bygg E

Ved kjøp av leiligheten i Gregers kvartal ble vi fortalt av meglerfirma Sem & Johnsen at eiere i bygg A skulle ha full tilgang til takterrasse bygg B uten noen ekstra kostnad. Nå nærmer våren og sommeren seg og jeg lurer på hvor saken ligger?

Forslag til vedtak:
Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal inngås en avtale med Lørentunet sameie for bruk at deres takterrasse i hus E for 2025.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at takterrassen i bygg E ikke skal brukes. Det inngås ingen avtale med Lørentunet sameie. Enstemmig.

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåkning

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak:
Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

Vedtak:
Valgt ble: Julia Xia - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ikke valgt

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Gerd Steinheim
Styremedlem Arvand Bahrami
Styremedlem Arnel Colic
Styremedlem Yury Boyarintsev
Varamedlem Julia Xia

Protokoll for Lørenhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Gerd Steinheim (sign.)	04.04.2025

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

VEDTEKTER

for Lørenhagen Borettslag org. nr. 929 662 393

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.5.2022, endret 11.1.2024, endret 11.3.2024, sist endret 3.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom
Borettslaget eier *en samleseksjon* i Lørenhagen Sameie. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter.

1-4 Parkeringssameie
Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Blant annet tas det forbehold om at parkeringsplassene vil måtte omsettes sammen med boligen eller til annen leilighetseier i eget boligselskap. Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøtet i eierseksjonssameiet. Dersom det er godkjent montering av slikt installasjoner/utstyr, så skal det ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelseier installasjonen tilhører.

(6) Andelseiere som disponerer de øverste terrassene er kjent med at terrassene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen, eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har ikke adgang til å føre opp noen form for konstruksjoner uten etter samtykke fra styret.

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

8) Borrettslaget tillater kameraovervåking i bodområdene. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.
Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takterrasse, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på

hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(4) Eierne som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjessameiet. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

(4) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må brukes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Lørenhagen Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging m.m., varsles naboer, og det tillates i tidsrommene:

● På hverdager klokken 07:00–20:00.

● Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.

- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Når det gjelder røyking på balkong, bes man om å ta hensyn til naboen.

- Det er kun tillatt med elektrisk/gassgrill (ikke kull)

- Det skal ikke henges tunge ting på utsiden av rekkverket (som f. eks. blomsterkasser/potter). Ok å henge på innsiden.

- Beboere er ansvarlige for å fjerne istapper på balkongen, både ovenfor og rundt gelender

- Unngå «sjenerende» pynt på balkongen (blinkende, fargerike lys på balkongen)

- Propanflasker skal ikke oppbevare i boden, **brannfarlig**

- Styret varsles ved uforutsette hendelser som f. eks. heisstans

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Disse finnes ikke i bakgården. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Har man store mengder avfall, må man sørge for at dette leveres på gjenbruksstasjonene i Oslo (https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/).

- Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelparkeringen (i garasjen) eller i egen bod.

- Felles uterom og felles trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sko, søppelposer, sykler eller barnevogner utenfor døra til egen leilighet. Det er tillatt å plassere egen dørmatte utenfor egen dør dersom det ikke kommer til hinder for andre.

- Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

- Det er forbudt å røyke innendørs i bygningens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs og foran hovedinngangene.

- Forurensing av fellesområdene er forbudt.

- All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.

- Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av andelseier.

- Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til bod og tilsvarende må alltid holdes låst.

- Vedlikehold/oppussing av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

- Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

- Kommer det inn skriftlige berettigede klager om at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter vedrørende forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

- Det er montert adresserbart brannalarmanlegg og sprinkelanlegg (tåke) i hele bygården. Brannalarmsentral og sprinkelsentral er plassert i skap i 1. etasje/fellesareal.

- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må

testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

- Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Lørenvangen 12B

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	1 min 0.1 km
Gregers barnehage	1 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	1 min
Joker Løren Stasjon	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Løren Torg	4 min
Apotek 1 Løren Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	11 min

SPORT

Frydenberg skole	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	3 min
EVO Løren	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

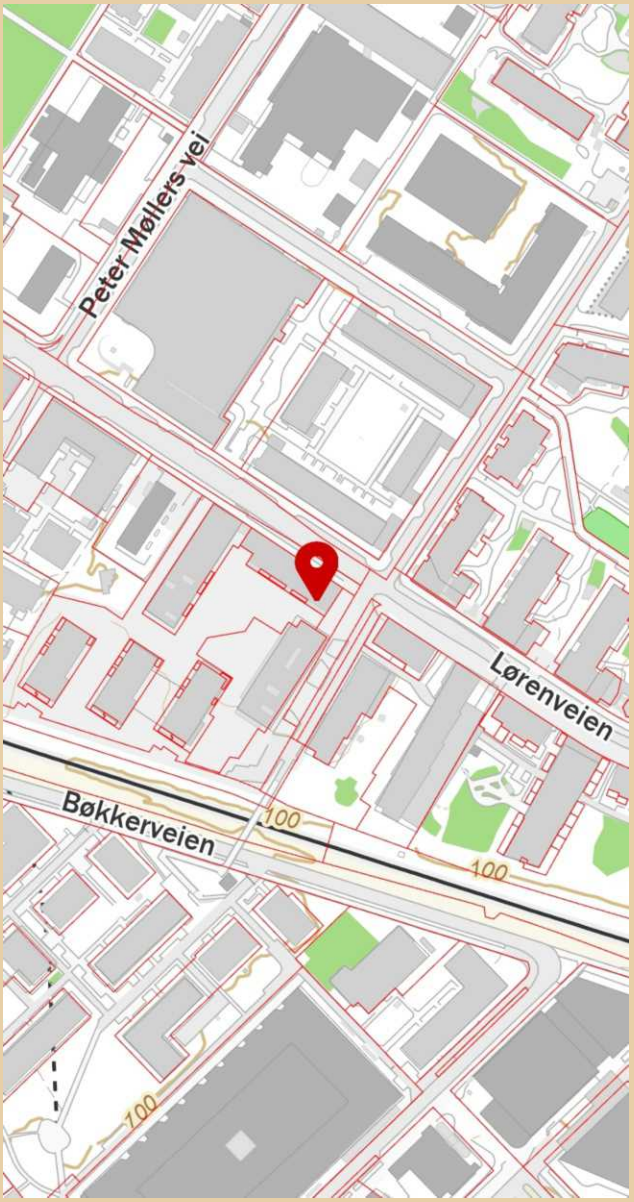
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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 2026

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 12B, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 312, Snr. 1, andelsnr. 43 i LØRENHAGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260007

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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