

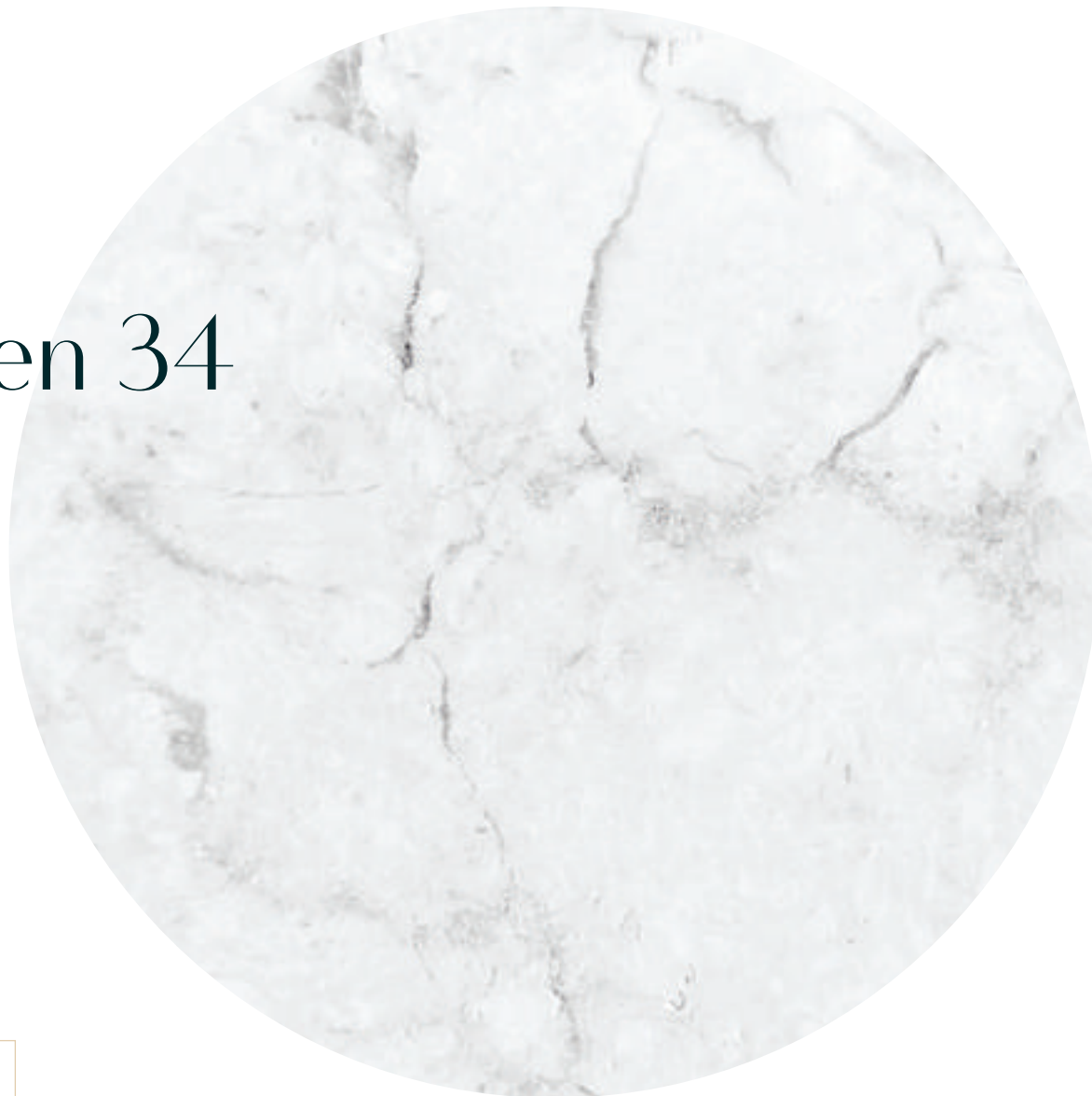


Lørenvangen 34



— Velkommen til

# Lørenvangen 34



# — Løren



Nyere, velholdt og lys 3-roms - 8 m<sup>2</sup> solrik balkong - Garasjeplass /m lader - Rolig og skjermet beliggenhet - Heis

Prisantydning	5 580 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 589 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 841,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2016
Megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten. Boligen ligger skjermet og rolig til på øvre del av Løren. Her flytter du til et veldrevet og populært borettslag som sto ferdig i 2016. Boligen vender inn mot en pent opparbeidet bakgård, og vekk fra trafikkerte veier. Boligen ligger i byggets 4.etg, og oppleves lys, velholdt og innflytningsklar.

- Egen separat kjellerbod på 5,4 m<sup>2</sup> rett ved garasje plass
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- Verken fellesgjeld eller dokumentavgift
- Garasje plass i felles anlegg med ladeboks
- Solrik overbygget balkong på 8 m<sup>2</sup>
- Veldrevet og populært borettslag
- Pen kjøkken fra Sigdal
- Nymalt i 2023
- Bygg fra 2016
- Barnevennlig
- To soverom
- Heis

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	8 kvm

## Beskrivelse

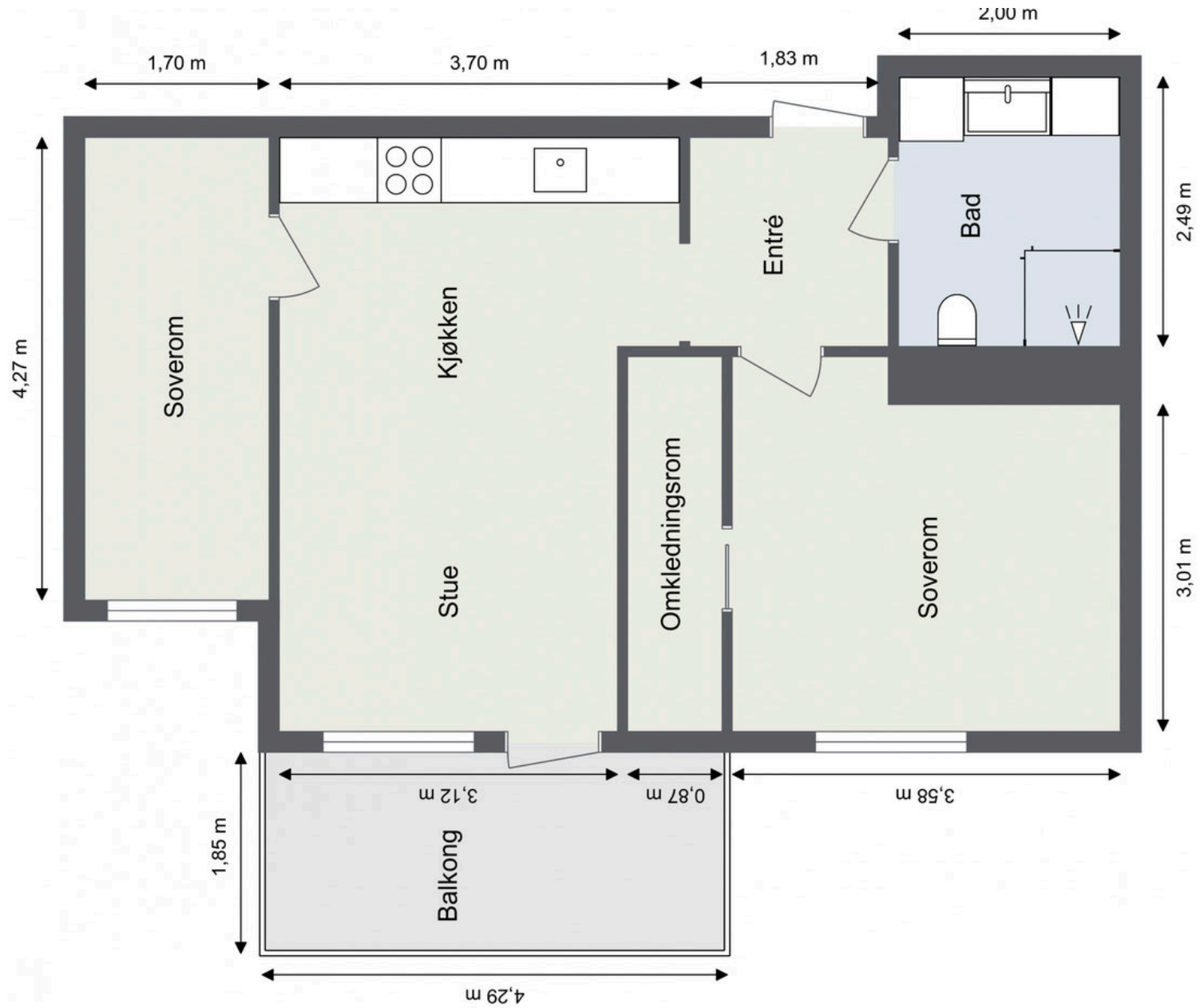
### 4. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og omklingsrom.  
Total BRA: 52 kvm.  
TBA: 8 kvm. Balkong med adgang fra stuen.

Takhøyde målt til 2,50 meter.

### Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerboden er 5,4 kvm og har takhøyde på 3,01 meter.  
Total BRA: 5 kvm.





































Informasjon

# Lørenvangen 34

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

13-0033/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Lørenvengen 34, 0585 OSLO

Gnr 124, bnr 258 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 96 i Rosegartneriet Borettslag, org.nr. 816496462

### Selger

Juan Andres Araya Bråten

### Kjøpesum og omkostninger

5 580 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

5 589 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 598 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2016

### Etasje

4

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 52 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 57 kvm

TBA: 8 kvm

### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og omkleddingsrom.

Total BRA: 52 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

#### Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerboden er 5,4 kvm og har takhøyde på 3,01 meter.

Total BRA: 5 kvm.

#### Innhold

3-roms andelsleilighet i 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og omkleddingsrom.

Det medfølger en kjellerbod på 5,4 kvm og en garasje plass i felles garasjeanlegg.

#### Standard

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter, mosaikkfliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og induksjonstopp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

#### Baderom:

Badet er bygget som er prefabrikkert våtrom. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, tørkeskap i frosted glass, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

#### Overflater på innvendige gulv:

Trestavs parkett.

#### Overflater på innvendige vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

#### Overflater på innvendig himling:

- Sparklet og malte plater i entreen.
- Malte betongelementer i øvrige rom.
- Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kasse over klosettet på badet.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet.

#### Vannbåren varme:

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer i leiligheten. Fordelerskapet er montert i omkleddingsrommet.

#### Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. Samsvarserklæring er fremvist for nytt anlegg i 2016.

#### Balkong:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 kvm. Terrassebord på dekket og rekkverk i metall og glassplater.

Ingen av punktene i tilstandsrapporten har fått TG2/TG3.

### Parkering

Det medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg med ladeboks.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

Følgende påkostninger/moderniseringer som er gjort i boligen:

- Alle rom utenom bad og omklede rom ble malt av profesjonelt maler ved overtakelse i april 2024. I stuen ble også taket malt.
- Alle taklamper utenom badet er byttet ut med moderne led.
- Elektriske rullgardiner montert på alle vinduer, disse støtter smartstyring.
- El-billader montert i garasje plass ved overtakelse i 2023. Denne faktureres separat.
- Oppbevaringshyller vegghyller for ekstra oppbevaring montert i bod.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rom utenom bad ble malt av maler i april 2024.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei. Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegg ble nylig renset i regi av BRL - November 2024.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra leiligheten ble solgt til meg. 16.01.2023.

### Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med tynnpussede fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lyd motstand.
- Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles oppvarming tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Kjøleskap.
- Vaskemaskin.
- Malm kommoder.

Følgende medfølger:

- Integrerte hvitevarer (platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin).

- Garderobeskap på kontor og omklingsrom.
- Oppbevaringshyller i bod, men ikke de to lave hyllene som brukes som arbeidsbenk.
- Elektriske rullgardiner i alle vinduer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

#### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

#### Energi og oppvarming

### Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:

Snitt i 2024: 436,16

Høyeste 2024: 685,40

Laveste 2024: 251,32

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 841,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, A-konto oppvarming, garasje, bygningsforsikring og bredbånd.

Garasje: 150,-

Felleskostnader: 3.361,-

Akonto oppvarming: 330,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Strøm. Se eget punkt.
- Felleskostnader. Se eget punkt.
- TV.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 377 001,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 508 002,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Borettslaget

#### Om borettslaget

Informasjon fra styreleder pr. 11.03.2025:

Det er ikke vedtatt planer for bygningsmassen utover ordinært vedlikehold.

Fellesutgiftene vurderes fortløpende, men pt ikke vedtak om økning. Med henvisning til årsberetning og årsmøteprotokoll, så er det heller ikke planer for å øke fellesgjeld. Kapitalkostnadene knyttet til fellesgjelden styres av pengemarkedsrenten - ikke styret.

#### Forretningsfører

Obos BBL

#### Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på fem virkedager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 21.03.2025 og utgår dermed den 28.03.2025.

Frist: 28.03.2025

#### Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

#### Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: OBBK01-98207541974

Restsaldo: 56.607.661,-

Restløpetid: 31 år 11 mnd.

Antall terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andelen har ingen andel fellesgjeld.

#### Fellesformue

Kr 32 859,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN):

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Disponible midler:

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Vedtakter og husordensregler

Borettslagets vedtakter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

- Det er tillatt med både gass- og elektrisk grill på balkongen.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

### Borettslagets forsikring

Nemi Forsikring ASA

Polisenr. 049434

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 687 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Skoler og barnehager

Løren skole og Espira Gartnerløkka Barnehage i nabobygget.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.04.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i følge reguleringsplan S-4722. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13 - planforslag til politisk behandling. Selvaag Bolig ASA og Orkla ASA foreslår å omregulere den eksisterende industribebyggelsen fra kontor og industri til boligbebyggelse i 4-8 etasjer, barnehage, næring, park og offentlig torg. Det er foreslått ca. 320 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ med lavere utnyttelse og høyder (3-8 et.) i tråd med overordnede føringer som gir ca. 195 boliger, større park som blir sikret opparbeidet før boligene kan tas i bruk, og bevaring og gjenbruk av den gamle Tranfabrikken i sin helhet. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 201509417.

- Lørenvangen 25 - Rivning av næringsbygg. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202550624.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/258:

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg av felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Lørenvangen frem til eiendommene

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174289 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om adkomstrett

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bruksrett til sykkelparkering

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om rett til å ha hengende balkonger

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5  
Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46  
Bestemmelse om adkomstrett  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5  
Bestemmelse om felles bruk av fellesareal  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5  
Bruksrett til boder  
Med flere bestemmelser  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46  
Bruksrett til uteoppholdareal  
Med flere bestemmelser  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

20.06.2016 - Dokumentnr: 550313 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5  
Bruksrett til areal.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.06.2016 - Dokumentnr: 550313 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46  
Bruksrett til areal.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

- Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. 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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 18 000,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 828,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 618,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

### Megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46909717

### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750



Vedlegg

# Lørenvangen 34

# Lørenvangen 34

Nabolaget Løren - vurdert av 394 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 743 elever, 38 klasser	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Sinsen skole (1-7 kl.)</b> 628 elever, 31 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1 km
<b>Refstad skole (1-7 kl.)</b> 494 elever, 35 klasser	<b>17 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 506 elever, 30 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 14 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>21 min</b> 🚶
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>5 min</b> 🚶

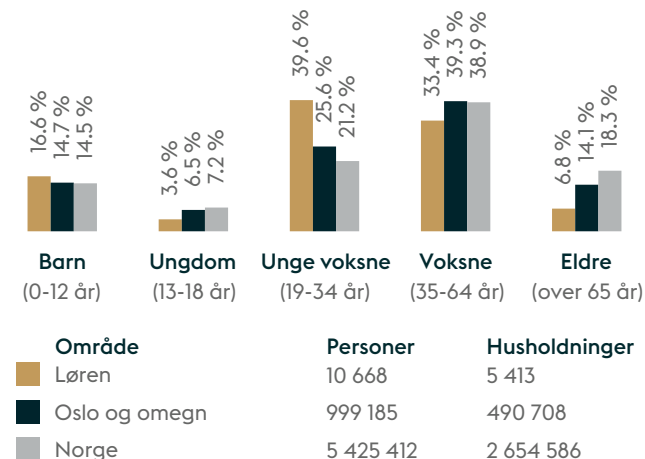
## Offentlig transport

<b>Lørenvangen</b> Linje FB3, 23, 24	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Løren T</b> Linje 4	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Sinsenkrysset</b> Linje 12, 17	<b>15 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>21 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> 🚶 4.3 km

## Barnehager

<b>Espira Gartnerløkka barnehage ...</b> 120 barn	<b>0 km</b>
<b>Brødfabrikken Fus barnehage (0...</b> 80 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Gregers barnehage</b>	<b>5 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass.	3 min	♿
⚽ Løren skole	6 min	♿
🏊 STERK treningscenter	5 min	♿
🏊 EVO Løren	7 min	♿

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

### Shoppingutvalg

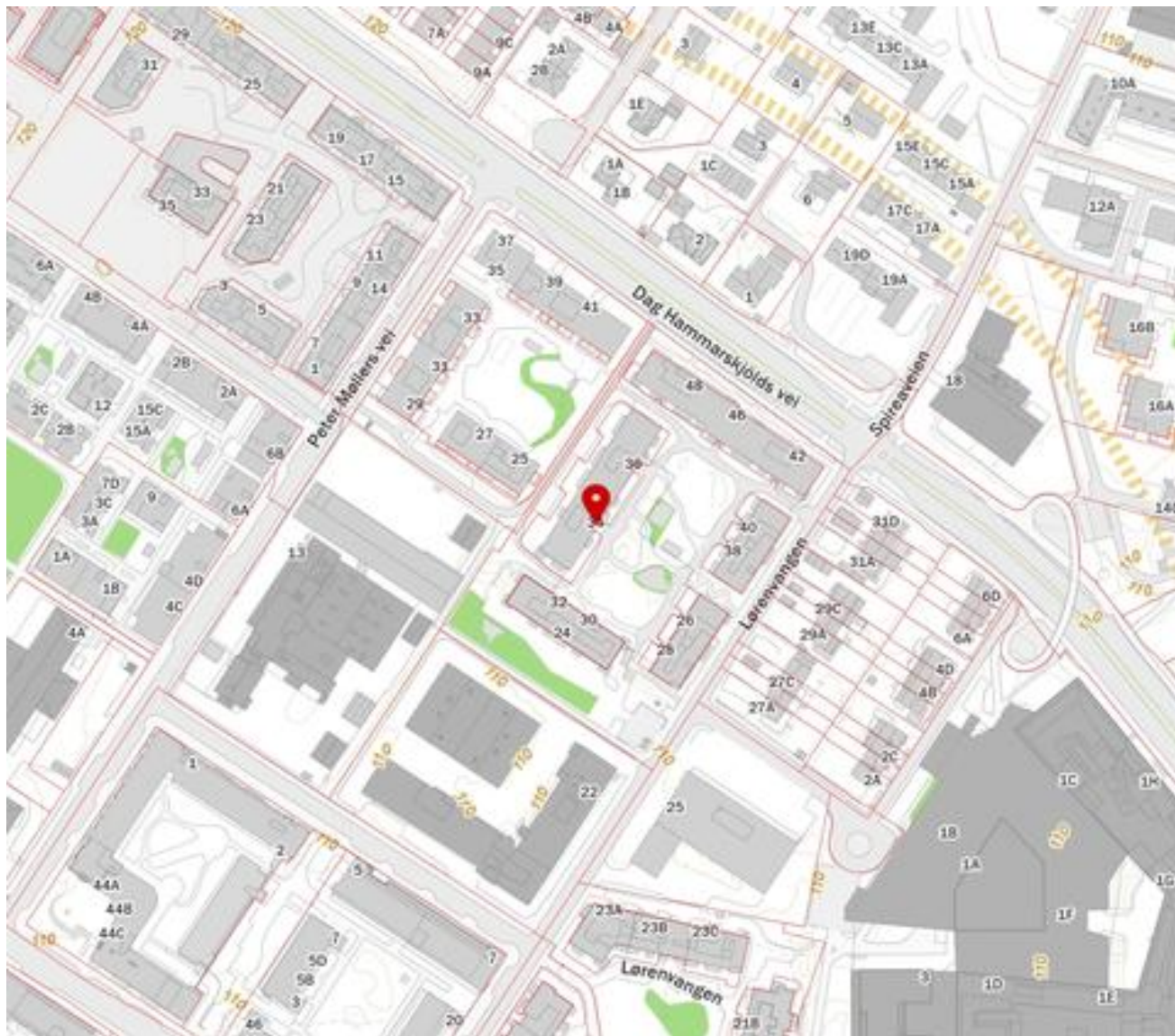
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## LØRENVANGEN 34, 0585 OSLO

Gnr: 124 Bnr: 258 301 Oslo kommune.  
Andelsleilighet



**BJØRN FOSSER**

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 26/02/2025  
Utskriftsdato: 27/02/2025  
Oppdragsnummer: 97499  
Referansenr:

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i boligblokk med 1 eksternt bod i kjelleren.

Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Garasjeplass i felles garasjekjeller følger boligen.

#### Standard

Velholdt leilighet med god standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

#### Referansenivå

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.



### Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.



## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Juan Andres Araya Bråten  
 Takstmenn: Bjørn Fosser  
 Befaring/tilstede: Eier: Juan Andres Araya Bråten , Takstmann: Bjørn Fosser

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 124 Bnr: 258  
 Eiet/festet: Eiet  
 Adresse: Lørenvangen 34, 0585 OSLO

### Andelsleilighet

Selskap: ROSEGARTNERIET BORETTSLAG  
 Organisasjonsnr: 816 496 462  
 Eier: Juan Andres Araya Bråten  
 Andelsnummer: 96

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/02/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.			
Forretningsfører		Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.			
Ambita infoland	26/02/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

## Leilighet

## Bygningsdata

Byggeår 2016

## Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	52	52	0
Sum bolig:	52	52	0

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Omkleddingsrom	

## Arealer NS3940:2013

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	52	0	0	8
Sum bolig:	52	5	0	8
Sum BRA:	57			

## Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Omkleddingsrom		

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerboden er 5,4 kvm og har takhøyde på 3,01 meter.

## Leilighet

## Felles bygningsdeler

## Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

## Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med tynnussede fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekket tekket med takpapp/folie.

## Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles oppvarming tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

## Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

## Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

## Dokumentasjon

## Beskrivelse:

Boligens dokumentasjonskrav er ivarettatt i form av ferdigattest.

## Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## Vinduer

## Beskrivelse:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

## Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

## Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydnotstand. Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

## Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

## Beskrivelse:

Glatte innvendige dører.

## Tilstandsvurdering:

TG: 1

# Tyder

## Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og begge soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m <sup>2</sup> . Terrassebord på dekket og rekkverk i metall og glassplater.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Avløpsrør i plast internt i leiligheten, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kasse over klosettet på badet. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer i leiligheten. Fordelerskapet er montert i omkleddingsrommet.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

# Tyder

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.  Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.  Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.  Samsvarserklæring er fremvist for nytt anlegg i 2016.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og induksjonstopp er integrert i innredningen.  Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.  Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Trestavs parkett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entreen. Malte betongelementer i øvrige rom. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

# Tyder

## Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomsøringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er bygget som er prefabrikkert våtrom.

## Overflater på innvendige gulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hvite metallplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Tørkeskap i frostet glass.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja  
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

## Elektrisk oppvarming - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

# Tyder

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhendning av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsippene som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Araya Bråten, Juan Andres      9578-5998-4-1498063      2025-02-24 09:34:48



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Uttytt dato  
24. feb. 2025  
Oppdragsnummer  
13-0033/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lørenvangen 34, 0585 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Juan Andres Araya Bråten	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. mars 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 8064961 Forsikret i: Nemi Forsikring	

### Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rom utenom bad ble malt av maler i april 2024

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegg ble nylig renset i regi av BRL - November 2024

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgitt type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra leiligheten ble solgt til meg. 16.01.2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 13-0033/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg


Navn

**Araya Bråten, Juan Andres**

Dato

**2025-02-24**

Identifikasjon

 Araya Bråten, Juan Andres

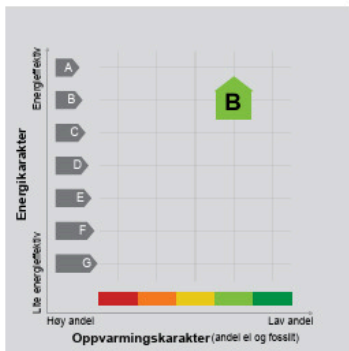


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Lørenvangen 34
Postnummer	0585
Østet	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	258
Seleksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300401281
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiatest-2025-72238
Dato	28.01.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS w/ MONICA LY TRAN



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howden boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidspunktet den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>). **Pluss!** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Byggningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenvangen 34	300401281	H0407	0	0	96

Enhet	Inngangsverdi
Byggningskategori	BOLIGBLOKKER
Byggningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2014

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Varmeanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Kjøleanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning

Areal yttervegger	15 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	52 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	52 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	131 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	131,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

## Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total soifaktor for vindu og solskjerming (D/S/V/N)	0,80
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsparring	0,71
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingsystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,86

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivar

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.9.2014

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggete
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt/NettoEnergi/behov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 042 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 141 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 042 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annenn energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	1 990 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 052 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annenn energivare	0 kWh/år
Totalt	5 042 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,0 %
--------------------------------------	--------

**Bygdøy Allé Eiendom AS**

Nordvik Bygdøy Allé  
v/Ida Arneberg Bauer

Ordre 8268427                      705/4020                      28.01.25

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 27.01.2025.

Boligselskap: 705 Rosegartneriet Borettslag  
Organisasjonsnr: 816.496.462  
Andelseier: Juan Andres Araya Bråten  
Leieobjektnr: 4020  
Adresse: Lørenvangen 34, 0585 OSLO  
Andelsnummer: 96  
Borettsinnskudd: kr 1.280.000,-  
Hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/0705>

**Dokument som medfølger Meglerpakke 1:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Nemi Forsikring ASA - polisenummer 3049434.
- Opplysninger om ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndigheten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservice tjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Garasje følger leiligheten: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det er ikke eierskiftegebyr på garasjeplasser.
- Alle leiligheter har egen bod (se borettslagets vedtekter for oversikt over sportsbodene).
- Borettslagets e-postadresse [rosegartneriet@styrerrommet.no](mailto:rosegartneriet@styrerrommet.no)
- Bestilling av nøkler/skilt rettes til styret. Bestilling sendes [rosegartneriet@styrerrommet.no](mailto:rosegartneriet@styrerrommet.no)
- IN-lån: forfall 30.05. og 30.11.

- Energiavregning: Ja – Techem Norge AS - 4. avregninger pr. år. Strømvæsningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: <http://www.techem.no>
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207541974 A		56.607.661,-	31 år 11 md.	12	Flyt	5,59%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.841,- pr. md.  
Herav:  
Garasje 150,-  
Felleskostnader 3.361,-  
Akonto oppvarming 330,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsele@obos.no](mailto:restanseforesporsele@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	213,-	9,-	32.859,-	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: [marie.rygh@obos.no](mailto:marie.rygh@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kim Massey Heide Lørenvangen 34, 585 OSLO, e-post: kimheide@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

#### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

#### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakke oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte kjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

#### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes kjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarsel som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
 Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 705  
Rosegartneriet Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Rosegartneriet Borettslag

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/705>

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forbud mot løse luftkjølere
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Rosegartneriet Borettslag

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Marie Pygh er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Juan Bråthen og Gerd Helene Minde er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 25

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6

### Forbud mot løse luftkjølere

Forslag fremmet av:  
Beate Børresen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg gjentar forslaget mitt i mail 15. februar i år om forbud mot løse luftkjølere (sluke med slange ut av vinduet). De lager mye støy.

Styrets innstilling  
Styrets innstilling er at forslaget avvises da på samme måte som styret ikke har grunnlag til å implementere et slikt forbud faller det utenfor generalforsamlingens mulighetsområde og et evt. vedtak er dermed heller ikke mulig å implementere.

Forslag til vedtak  
Forby løse luftkjølere

4 av 25

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte****Roller og kandidater**

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

- Camilla Kruse
- Juan Bråthen

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

- Nicoline Werner

Sak 8

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater**

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

- Kim Massey Heide

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

- Bjørn Olufsen

**ÅRSRAPPORT FOR 2023****Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder	Janiche Bergkvist	Lørenvangen 34
Nestleder	Camilla Kruse	Lørenvangen 34
Styremedlem	Kim Massey Heide	Lørenvangen 34
Styremedlem	Bjørn Olufsen	Jacob Aalls Gate 44 B
Varamedlem	Suhail Mushtaq	Stasjonsveien 29
Varamedlem	Nicoline Waaler Werner	Lørenvangen 34

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert  
Janiche Bergkvist Lørenvangen 34

Varadelegert  
Camilla Kruse Lørenvangen 34

**Valgkomiteen**

Olivera Nikolic Lørenvangen 34

**Kontaktinformasjon****Styret**

Styret kan kontaktes på telefon e-post [rosegartneriet@styrerommet.no](mailto:rosegartneriet@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Rosegartneriet Borettslag**

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Rosegartneriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816496462, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
124 258

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten ble kjøpt i 2016.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rosegartneriet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Årsberetning fra styret i Rosegartneriet Borettslag siden generalforsamling 2023

Styret har avholdt 10 styremøter, inkludert konstituerende møte 12. juni 2023. Saker har vært behandlet fortløpende.

Styremøter:

- 1) 22. april 2024
- 2) 23. mars 2024
- 3) 11. mars 2024
- 4) 14. januar 2024
- 5) 11. januar 2024
- 6) 6. desember 2023
- 7) 12. oktober 2023
- 8) 12. september 2023
- 9) 31. august 2023
- 10) 12. juni 2023 - Konstituerende møte

Styret har også deltatt på møter i Gårds- og Garasjestyret, se eget dokument.

Noen saker arbeidet har omfattet siden siste generalforsamling:

#### Juridisk:

Nytt styre overtok rettslig prosess med nokså omfattende kostnader dispuert med utbygger vedrørende isolasjon av rør i bygget som var startet etter sammenbrudd av forhandling. Etter juridisk vurdering av sannsynlig for å vinne fram som ikke mer enn 50% avsluttet styret saken da kostnader for juridisk representasjon var voksende og en evt. dekning av motparts juridiske kostnader om vi tapte var en såpass stor kostnad at det trolig ville vært nødvendig med ekstra innbetaling fra beboerne. Samlet sett kom styret til at vi ikke kunne forsvare å videreføre saken i rettsapparatet med usikkert utfall og stigende kostnader og potensielt enda større kostnader ved tap.

#### Vedlikehold

Vedlikehold fellesarealer og maling/oppussing oppgangene. Oppussing og maling av vegger og trapper. Det meste av arbeidet er utført, litt gjenstår og vil utføres i 2024. Ellers vil bygget som har infrastruktur fra byggeperioden 2014-16 og prosjektering i årene forut trengte mer vedlikehold ettersom det blir eldre, planlegging for dette utarbeides i samråd med Gartnerløkka og Stilkrosen slik at vi holder bygningsmassen i forsvarlig stand.

#### Oppgradering 1:

ObosNøkkel installert ved fellesdører på bakkeplan og fra garasjen nr. 34 og nr. 36. Obos hadde i fjor kampanje hvor de dekket installasjon av ObosNøkkel på fellesdører og styret valgte derfor å benytte seg av dette tilbudet. Dette gir beboere muligheten til å åpne inngangsdører til bygget fra garasjen og på bakkeplan med app (Unloc), samt åpner for muligheten for beboere å selv bestille ObosNøkkel på sine individuelle inngangsdører om

de måtte ønske som så kan åpnes med samme app - noe som evt. bestilles og betales av beboere selv.

#### Oppgradering 2 – generalforsamlingsvedtak 2023:

Innføring av kamerabasert ringetablå ved fellesdørene på bakkeplan: Styret har innhentet tilbud og inngått avtale med Defigo om kamerabasert ringetablå ved fellesdørene i nr. 34 og nr. 36 på bakkeplan etter fjorårets generalforsamlingens vedtak om dette.

#### Gjennomgang drift:

Gjennomgang avtaler for Rosegartneriet borettslag, samt Gårds- og Garasje Styrets inkl. infrastruktur ladere. Dette arbeidet fortsetter i år.

De avtalene som fungerer godt og vi har vurdert å være gode avtaler for borettslaget har vi forberedt å dokumentere og informere beboere om i større grad via Vibbo fortløpende. Dette arbeidet er pågående og vil fortsette i 2024.

Når det gjelder de avtalene hvor det er forbedringspotensialer mhp. kvalitet, funksjon og/eller pris har og vil styret innhente tilbud og vurdere alternativer.

Avtalen med størst forbedringspotensial ift. kvalitet og pris vi fant var med Telia, først inngått i 2016 ved innflytting og deretter automatisk fornyet årlig automatisk. Vi har sagt opp denne avtalen som gjelder Internett og TV som har utgjort en altfor stor del av totalbudsjettet for borettslaget - nesten 1/2 million kroner per år totalt, eller ca. 650 kr per leilighet per måned for 250mb/250mb internett og TV pakke. Beboere som har hatt raskere internett har betalt et tillegg selv på ca. 400 kr direkte per måned for for 1gb/1gb internett, mao, totalt over 1000 kr per måned for beboere som har hatt raskere internett. I tillegg har det vært endel problemer med varmgang i utstyret fra Telia i flere leiligheter som nå blir skiftet ut i sin helhet fra ny leverandør.

Styret innhentet pristilbud fra Obos og Telenor og beste tilbud var fra Obos Oppnet som tilbød oss 209 kr per måned for 1gb/1gb internett med garantert pris i 3 år og ingen andre kostnader, alt nytt teknisk utstyr inkludert router i leiligheten og ingen årlig konsumprisindeks justering i bindingsperioden på 3 år (i motsetning til Telia som har hatt dette hvert år og 2 ekstraordinære prisøkninger i tillegg). TV-pakker er relativt rimelig fra Oppnet og kan velges fritt som tillegg av hver beboer uten at de som ikke ønsker dem blir tvunget å betale som i Telia avtalen. Dette alene vil spare borettslaget for ca. 300 000 kr i året som kommer godt med i disse dyre inflasjonstider og har latt oss øke fellesutgiftene med kun 5 prosent fra 1. mai 2024 etter nokså høy prisstigning i lang tid. For de som ønsker TV pakke vil noe av denne besparelsen gå til det, men selv med en god TV pakke vil dette bli langt rimeligere (med langt raskere internett) enn den gamle avtalen. Byttedato er satt til 1. august og informasjon om det praktiske vil komme nærmere den tid.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

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

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosegartneriet Borettslag.

#### Lån

Rosegartneriet Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,4% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosegartneriet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosegartneriet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**ROSEGARTNERIET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 187 277</b>	<b>1 393 538</b>	<b>2 187 277</b>	<b>1 824 762</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 664 573	3 073 706	1 045 457	629 985
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-829 486	-1 268 574	-114 000	-706 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 323 152	-945 345	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 086	-343	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		127 636	-65 706	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-362 515</b>	<b>793 738</b>	<b>931 457</b>	<b>-76 015</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 824 762</b>	<b>2 187 277</b>	<b>3 118 734</b>	<b>1 748 747</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 222 389	2 227 732		
Kortsiktig gjeld		-397 627	-40 455		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 824 762</b>	<b>2 187 277</b>		

**ROSEGARTNERIET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 784 839	2 946 808	3 327 600	4 122 456
Innkrevde felleskostnader	2	2 758 984	2 717 362	2 697 400	2 820 544
Andre inntekter		0	300 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 543 823</b>	<b>5 964 170</b>	<b>6 025 000</b>	<b>6 943 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 215	-12 690	-12 690	-16 215
Styrehonorar	4	-115 000	-90 000	-90 000	-115 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-10 000	-15 000
Forrettingsførerhonorar		-116 440	-111 745	-117 350	-123 500
Konsulenthonorar	6	-142 346	-8 702	-100 000	-100 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-760 400	-211 515	-410 000	-435 000
Forsikringer		-91 484	-83 685	-93 300	-101 000
Kommunale avgifter	8	-415 960	-321 679	-334 500	-430 000
Garasjer	9	-70 200	-70 200	-77 922	-70 200
Kostnader sameie	22	-636 252	-390 296	-508 181	-536 500
Energif/tyring	10	-216 443	-259 129	-285 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-463 698	-398 200	-415 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-195 769	-182 375	-202 000	-221 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 261 556</b>	<b>-2 161 191</b>	<b>-2 668 543</b>	<b>-2 896 015</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		3 282 267	3 802 979	3 356 457	4 046 985
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 605 419</b>	<b>4 748 324</b>	<b>3 356 457</b>	<b>4 046 985</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 506	3 678	0	0
Finanskostnader	13	-2 955 353	-1 678 296	-2 311 000	-3 417 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 940 847</b>	<b>-1 674 618</b>	<b>-2 311 000</b>	<b>-3 417 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 664 573</b>	<b>3 073 706</b>	<b>1 045 457</b>	<b>629 985</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 664 573	3 073 706		

**ROSEGARTNERIET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 816 496 462, KUNDENR. 705

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	189 600 000	189 600 000
Tomt		22 200 000	22 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	25 436	153 073
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>211 923 924</b>	<b>212 022 029</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-311	0
Forskuddsbetalte kostnader		137 179	125 569
Andre kortsiktige fordringer	15	13 731	25 082
Energiavregning	20	81 609	76 301
Driftskonto OBOS-banken		986 889	1 998 482
Sparekonto OBOS-banken		1 003 292	2 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 222 389</b>	<b>2 227 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 146 313</b>	<b>214 249 761</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	66 213 400	63 548 828
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>66 528 400</b>	<b>63 863 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 404 227	65 556 865
Borettsinnskudd	18	84 720 000	84 720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	96 059	68 613
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>147 220 286</b>	<b>150 345 478</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		42 344	26 643
Påløpte renter		298 426	13 291
Påløpte avdrag		56 857	0
Annen kortsiktig gjeld		0	521
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>397 627</b>	<b>40 455</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **214 146 313 214 249 761**

Pantstillelse	21	611 800 000	611 800 000
Garantiansvar	22	1 481 562	552 069

Oslo, 11.04.2024  
Styret i Rosegartneriet Borettslag

Janiche Bergkvist/s/                      Camilla Kruse/s/                      Kim Massey Heide/s/

Bjørn Olufsen/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført verdilikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 626 872
Garasjeleie	70 200
Eiendomsskatt	61 912
Kapitalkostnader på IN-lån	3 623 454
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	161 385
Overført til kapitalkostnader	-3 784 839
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 758 984</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 215</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 115 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-94 435
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 973
Arnesveen & Ihler AS	-40 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-142 346</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-569 286
Drift/vedlikehold VVS	-28 423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 351

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 295
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-760 400</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 937
Vann- og avløpsavgift	-354 023
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-415 960</b>

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

KOSTNADER GARASJER	-70 200
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-70 200</b>

**SUM GARASJER**

-70 200

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 587
Fjernvarme	-107 856
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-216 443</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-61 410
Vakthold	-22 110
Renhold ved firmaer	-79 583
Andre fremmede tjenester	-26 164
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kontorkostnader	-111
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-195 769</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 080
Andre renteinntekter	446
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 506</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

13

Rosegartneriet Borettslag

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 955 353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 955 353</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2016	189 600 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>189 600 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.124/bnr.258

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	13 731
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 731</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 897 963
Egenkapital fra IN tidligere	60 135 345
Egenkapital fra IN 2023	2 323 152
Reduksjon EK fra IN	-2 143 060
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>66 213 400</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig 2016	-127 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 387 790
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	829 486
Nedbetalt tidligere, IN	60 135 345
Nedbetalt i år, IN	2 323 152

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-62 404 227</b>
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-84 720 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-84 720 000</b>

14

Rosegartneriet Borettslag

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomliljøttak	-96 059
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-96 059</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-112 374
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-112 374</b>

**KOSTNADER**

Overført Gartnerløkka Gar. Og Gårdr. Sameie	118 317
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>118 317</b>

Avregning Q3 2023, gjøres opp i 2024

75 666

**SUM ENERGIAVREGNING****81 609**

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

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

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	84 720 000
Pantelån	62 404 227
Påløpte avdrag	56 857
Beregnete IN-forpliktelser	60 315 437
<b>TOTALT</b>	<b>207 496 521</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	189 600 000
Tomt	22 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>211 800 000</b>

**NOTE: 22****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3770/16773 deler av Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromsameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr. 1 481 562

Selskapets andel i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3049434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [pef@obos.no](mailto:pef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 705 Selskapsnavn: Rosegartneriet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marie Rygh er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Juan Bråthen og Gerd Heiene Minde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

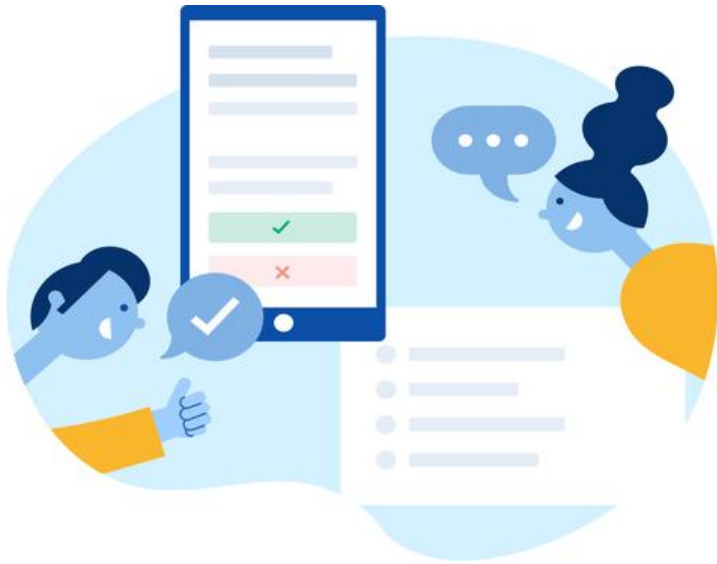
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Forbud mot løse luftkjølere</b></p> <p>Forby løse luftkjølere</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Varamedlem</b> (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Camilla Kruse</p> <p><input type="checkbox"/> Juan Bråthen</p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Nicoline Werner</p>
<p><b>Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling</b></p> <p><b>Delegat</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Kim Massey Heide</p> <p><b>Varadelegat</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Bjørn Olufsen</p>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



## Ekstraordinært årsmøte 2023

Rosegartneriet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. juli - 8. juli 2023

### Velkommen til årsmøte i Rosegartneriet Borettslag

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juli kl. 09:00 og lukker 8. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/705>

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

#### Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte

Under det ordinære årsmøtet var dessverre ikke navnet på representanten for Liljen samvirke kommet med. Liljen samvirke har rett til å være representert med et styremedlem. I henhold til regelverk, må det stemmes på navngitt person. Dette hadde dessverre ikke kommet med under det ordinære årsmøtet. For at styret skal være korrekt valgt, avholdes det derfor ekstraordinært årsmøte.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Rosegartneriet Borettslag

Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Janiche Bergkvist er valgt.

---

Sak 2

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**  
Olivera Nicolic og Olga Djordilovic er valgt.

---

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### Valg av tillitsvalgte

Liljen samvirke har rett til å være representert i styret med en representant.

**Innstilling**  
Følgende kandidat er foreslått til å representere Liljen samvirke:

Bjørn Olufsen

Styret støtter denne innstillingen

### Roller og kandidater

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

- Bjørn Olufsen
-

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.07.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.07.23

**Selskapsnummer:** 705 **Selskapsnavn:** Rosegartneriet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Janiche Bergkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Olivera Nolic og Olga Djordilovic er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*

### Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Olufsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Rosegartneriet Borettslag

Organisasjonsnummer: 816496462

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Marie Rygh er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Juan Bråthen og Gerd Helene Minde er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Forbud mot løse luftkjølere

Fremmet av: Beate Borresen

Jeg gjentar forslaget mitt i mail 15. februar i år om forbud mot løse luftkjølere (slike med slange ut av vinduet). De lager mye støy.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget avvises da på samme måte som styret ikke har grunnlag til å implementere et slikt forbud faller det utenfor generalforsamlingens mulighetsområde og et evt. vedtak er dermed heller ikke mulig å implementere.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:



Juan Bråthen (16 stemmer)  
Camilla Kruse (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Juan Bråthen  
Camilla Kruse

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Nicoline Werner (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Nicoline Werner

**8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Kim Massey Heide (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Kim Massey Heide

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Bjørn Olufsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Bjørn Olufsen



**HUSORDENSREGLER FOR  
ROSEGARTNERIET BORETTSLAG**

Vedtatt på styremøte 01.07.2016

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Husordensreglene**

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

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

**§ 3 Bruk av balkongene**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

**§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

**§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. 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.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmar, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over 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 avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre antenner som virker skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

**§ 7 Avfall**

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

**§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

**§ 9 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

**§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

### Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

#### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medieiers underskrift: .....

#### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....

## Vedtekter

for Rosegartneriet borettslag org nr. 816 496 462 vedtatt i stiftelsesmøte 25.11.2015. Endret på generalforsamling 11.10.2016, 20.05.2019 og 01.06.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål/organisering

(1) Rosegartneriet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Gartnerløkka. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Tretten av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder leilighetene 1014, 1015, 1016, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 3023, 3024, 3025, 3026 og 3027. Leilighetene befinner seg i første, andre og tredje etasje i borettslagets nordre del. Eierne av disse tretten andelene erverver også leilighet nr. 1017 i byggets 1. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.), på lik linje med leilighetene i borettslaget.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Ved omsetning av de leilighetene som er nevnt i punkt 2-1(4) må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for disse tretten leilighetene.

(4) Omsetningsprisen for de tretten klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med bygg kostnadsindeksen med basis i indeksen for mars 20XX. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(6) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(7) 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.

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de tretten andelene omtalt i punkt 2-1 (4), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse tretten leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Bepantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i garasjeinndommen borettslaget er medeier i. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektenes (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen eller til andre andelseiere i Rosegartneriet Borettslag. Beboere som selger sin plass må betale samtlige kostnader salget medfører. Hver andel kan maks eie to plasser. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseierens side. Parkeringsplassene kan leies ut internt mellom boligselskapene på Gartnerløkka.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning 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 veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

#### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).
- (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
- (5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr p-plass som disponeres.
- (6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 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.

### 7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De tretten leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
  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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### 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, skriftlig 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### 9-6 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.

#### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 framtrepende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune:  
Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 3-1 (2), 8-1 (1) og 11-1 (3).

#### 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

#### VEDLEGG 1 ROSEGARTNERIET BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER å jour pr: 01.03.2023

Prosjektnr.	Leil.nr.	Andel	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
2101	1006	54	18		102
2102	1007	55	12	El-uttak	80
2103	1008	56			103
2104	1009	57			104
2105	1010	58	22		105
2106	1011	59			117
2107	1012	60	33	El-uttak	79 og 116
2108	1013	61	11	El-uttak	97
2109	1014	62			126
2110	1015	63			125
2111	1017	Felleslokale			6 og 124
2112	1016	72			123
2201	2015	64			72
2202	2016	65	21		73
2203	2017	66			74
2204	2018	67			75
2205	2019	68	88		76
2206	2020	69			77
2207	2021	70	87		4 og 78
2208	2022	71	9	El-uttak	96
2209	2024	73			122
2210	2025	74			121
2211	2026	75			120
2212	2027	76			119
2213	2028	77	71		118
2301	3015	78	10	El-uttak	71
2302	3016	79	8	El-uttak	85
2303	3017	80	65		84
2304	3018	81			83
2305	3019	82	66		82
2306	3020	83	30	El-uttak	81
2307	3021	84	83	El-uttak	1 og 61
2308	3022	85	17	El-uttak	95
2309	3023	86			127
2310	3024	87			128
2311	3025	88			129
2312	3026	89			130

2313	3027	90			131
2401	4015	91	47		65
2402	4016	92	52		66
2403	4017	93	38	El-uttak	67
2404	4018	94			68
2405	4019	95	89		69
2406	4020	96	90		60
2407	4021	97	82 HC	HC	70 og 3
2408	4022	98	86		100
2409	4023	99			89
2410	4024	100			88
2411	4025	101	58		87
2412	4026	102			86
2413	4027	103			94
2501	5007	104	49		64
2502	5008	105	34 og 50		63
2503	5009	106	29	El-uttak	59
2504	5010	107	19		58
2505	5011	108	20		57
2506	5012	109	27	El-uttak	56
2507	5013	110	48		5 og 62
2508	5014	111	84		101
2509	5015	112	85		98
2510	5016	113	72		93
2511	5017	114	44		92
2512	5018	115	67		91
2513	5019	116	51		90

Styret har bruksrett til bod nr. 2, 45 og 99



Utskriftsdato: 03.02.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

### Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Utskriftsdato: 03.02.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-124/258</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 496 822,28</b>
Eiendomsadresse:	Lørenvangen 34...36 0585 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 37 604,00
Fakturamottaker:	Rosegartneriet Borettslag Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Rosegartneriet Borettslag	<b>Totalt</b>	<b>NOK 534 426,28</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Vann- og avløpsgebyr	496 822,28
Eiendomsskatt	37 604,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>534 426,28</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato  
27.01.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 816 496 462      Andelsnr 96

**Eiendommens adresse:**

Lørenvangen 34, 0585 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:      kr 1 377 001  
Som sekundærbolig:    kr 5 508 002

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

LILLESTRØM ARKITEKTER AS  
Torvgata 6  
2000 LILLESTRØM

Deres ref.: Vår ref.: 201308450-53 Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: LØRENVANGEN 24 - 36 Eiendom: 124/257/0/0  
Tiltakshaver: LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Adresse: Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO  
v/Magnus H. Rongved  
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS Adresse: Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Lørenvangen 24 - 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - Byggetrinn 1 - Hus 2, 4, 5 - tidligere adresse: Dag Hammarskjølds vei 49 - nåværende adresse: Lørenvangen 24-36. Vi mottok søknaden om ferdigattest 03.04.2018.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308450			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan bygg K+P / hus 4+5	A02	14.06.2013	1/40
Avkjørselsplan	C-02	03.06.2013	1/41
Uteoppholdsareal-takplan	E-15	20.06.2013	1/42
Snitt landskapsplan	LA 201	07.06.2013	1/45
Hus 5 Plan 1-2	E-5	17.06.2013	1/50
Hus 5 Plan 1-2	E-5	17.06.2013	1/51
Hus 4 Plan 1-2	E-8	17.06.2013	1/52
Hus 4 Plan 3-5	E-9	17.06.2013	1/53
Snitt	E-2	17.06.2013	1/54
Fasader hus 5 (3B)	E-7	17.06.2013	7/2
Fasader hus 4	E-10	17.06.2013	7/4
Situasjonsplan bygg M / hus 2	D-1A	22.05.2014	18/11
Landskapsplan trinn 1	LA 102	23.05.2014	18/12
Plan 1-5 etasje	E-3A	22.05.2014	18/14
Snitt bygg M / hus 2	E-2A	22.05.2014	18/15

Saksnr: 201308450-53

Side 2 av 2

Fasader hus 2	E-4 A	22.05.2014	18/16
Teknisk plan som viser omfang av brukstillatelsen	LA 301	17.11.2015	40/15
Plan kjeller	E-1	18.03.2016	40/16

### Sluttrapport for avfallshåndtering

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

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling nord

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2018 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler  
Marthe Stiansen Ökvist - fungerende enhetsleder

Kopi til:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS, v/Magnus H. Rongved, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,  
magnus.rongved@veidekke.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebogate 19<sup>SM</sup> \*11 50 60

**Ferdigattest**  
(for mindre arbeider)

Oppgøtting av kjelleretg.for fremtidig  
bygg (lager/klargjøringshall-midlertidig).

Arbeidssted Dag Hammarskjölds vei 49	Matr.nr. Gnr.124, bnr.46	J.nr. 77/3080
---	-----------------------------	------------------

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende
A/S Moelven Brug Dag Hammarskjölds vei 49 OSLO 5	Siv.ing. Armand Numme Boks 10 2010 . SFRØMEN

KV/LJ

Date  
30. juli 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

*K.V.*

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av saniteranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune



Vaktmester Kompaniet A/S  
Postboks 288 Økern

0511 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
940058349

Journr.  
96/27793

Bakken, Kåre  
Villaveien 19

1440 DRØBAK

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Hans Andersen

Dato  
29. april 1996

Arbeidssted : 124/0046 Dag Hamarskjøldsvei 49  
Byggherre : Vaktmester Kompaniet A/S, Postboks 288 Økern, 0511 OSLO  
Arbeidets art: NYBYGG LAGER/GARASJEANLEGG

-----  
FERDIGATTEST  
-----

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra byggherre.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tonten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Indre by

*Eivind Rooth*  
Eivind Rooth  
Overingeniør

*Hans Andersen*  
Hans Andersen  
Afd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.  
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Endringsøknad 22.05.14  
Lørenvangen Nord, Hus 2

Plan 1.5.etasje M=1:200 i A3

Rev. 22.05.14  
17.06.13

E-3A



ARKITEKTER

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

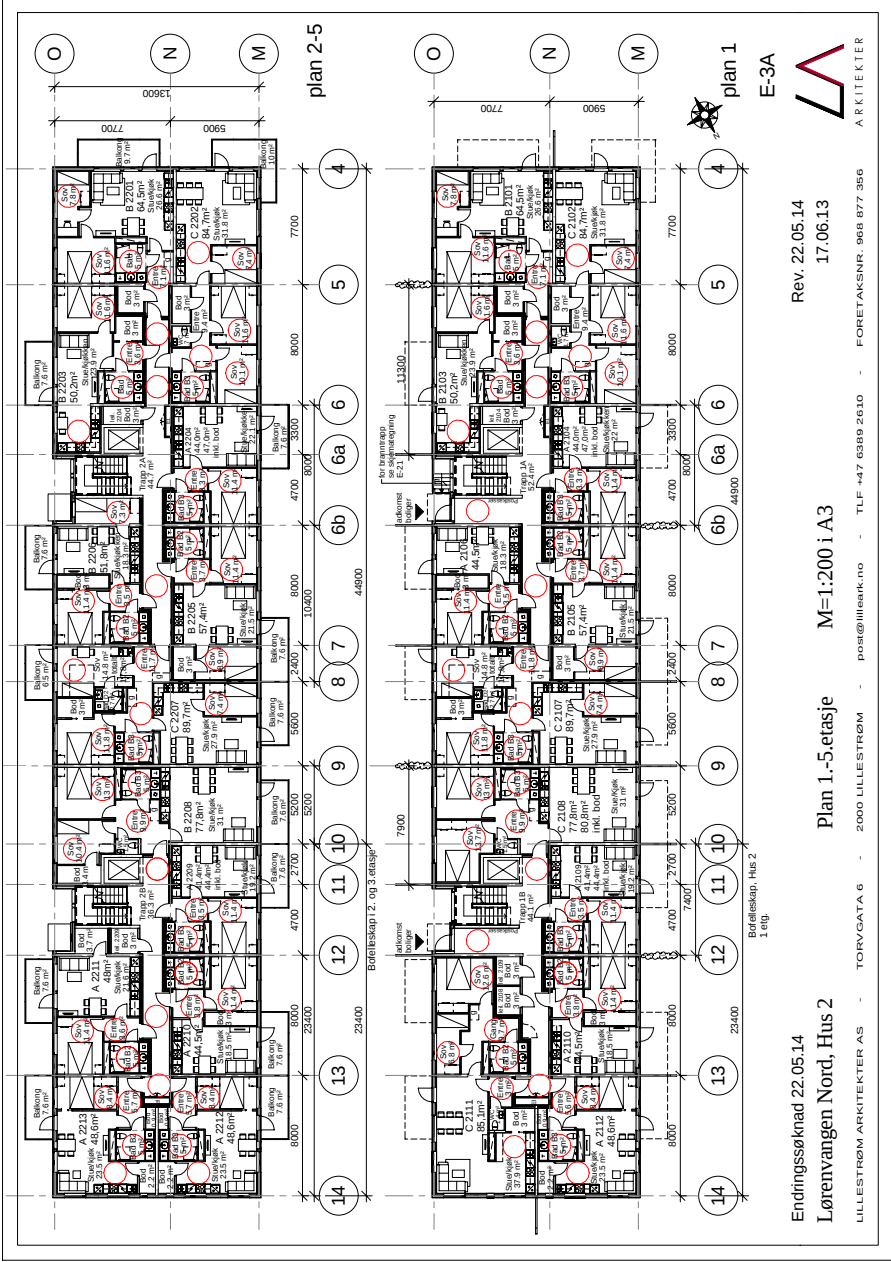
TORVGATA 6

2000 LILLESTRØM

post@lillestrøm.no

TLF +47 63819 2610

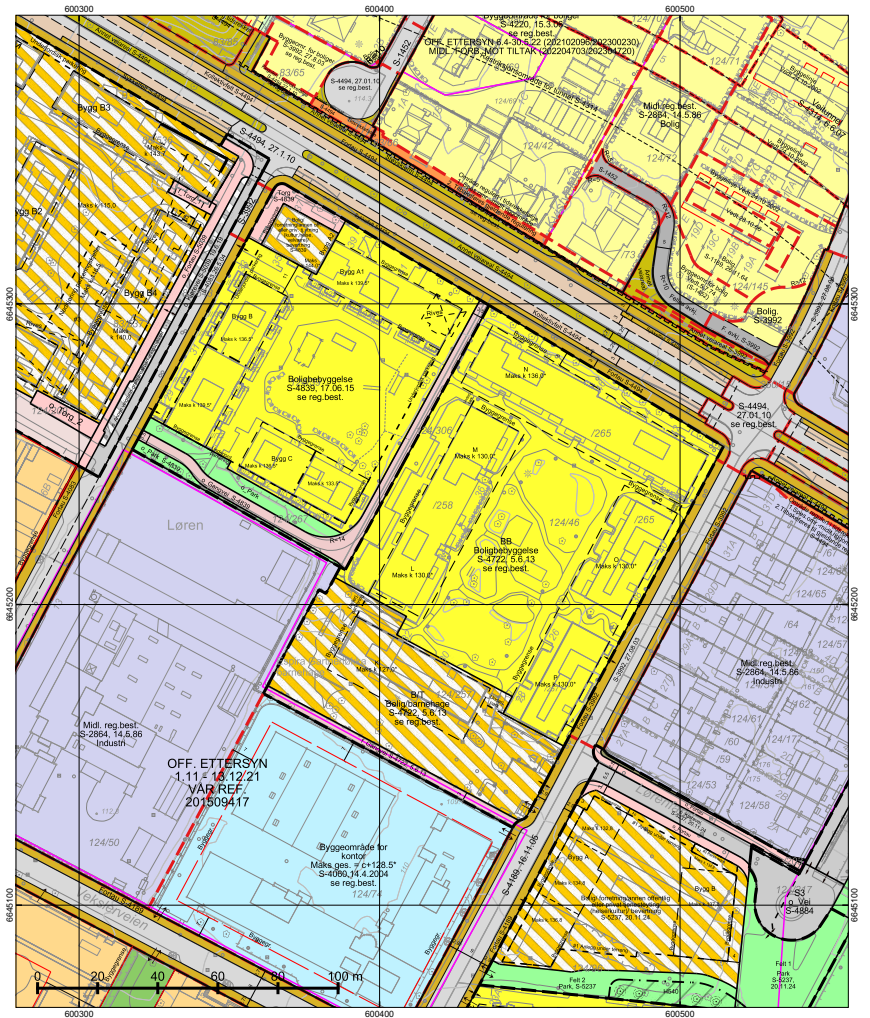
FORETAKSNR. 968 877 356



Bofellesskap, Hus 2  
1. etg.



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p align="center"><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalknivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 137740/ 86504403</p> <p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p>	<p>Adresse: LØRENVANGEN 34</p> <p>Kommentar:</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 124/258</p>		

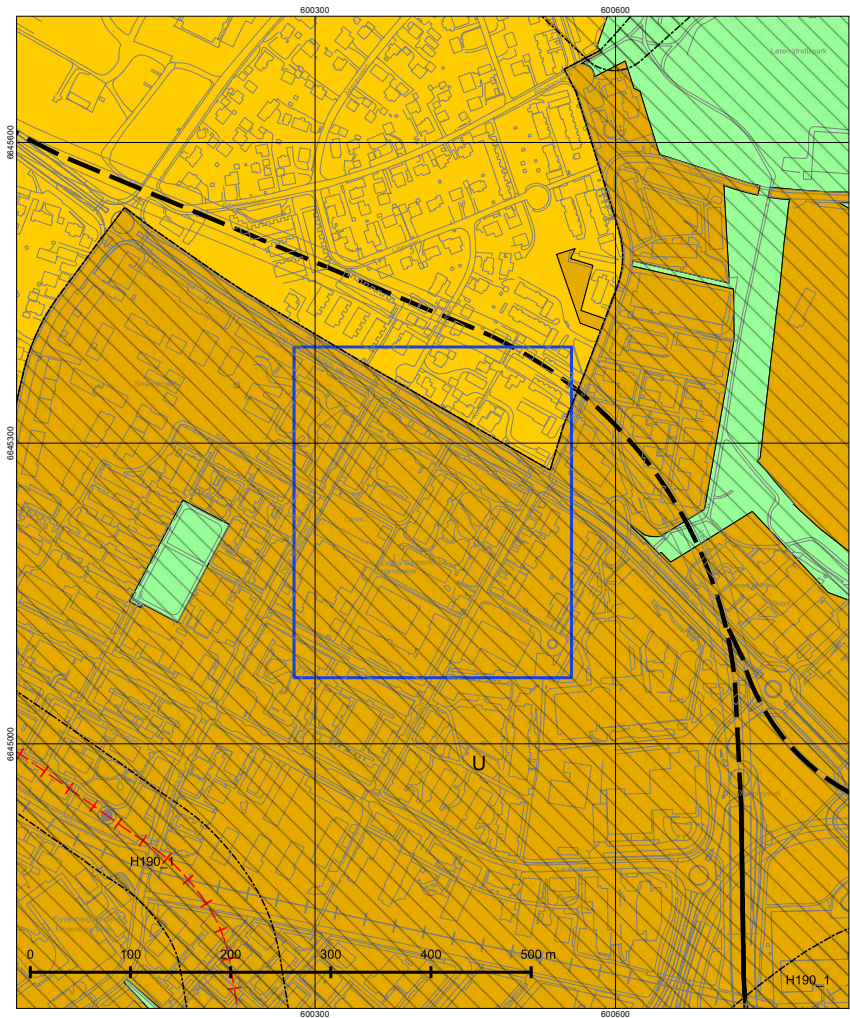
<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p align="center"><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalknivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 137740/ 86504403</p> <p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p>	<p>Adresse: LØRENVANGEN 34</p> <p>Kommentar:</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 124/258</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	74 - Felles gårds plass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Regulert fotgjengerfelt
	312 - Fortau		Regulert stoy skjerm
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Inn-/utkjøring
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Avkjørsel
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Eksisterende tre som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		



Oslo Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 137740/ 86504403 Adresse: LØRENVANGEN 34 Gnr/Bnr: 124/258	



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.01.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 137740/86504403  
 Deres ref.: 41464/IAB@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

**Tegnforklaring - kommuneplan**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| -----   | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| —+—+—   | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| —+—+—   | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
| —+—+—   | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
| -----   | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
| —+—+—   | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| —+—+—   | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
| —+—+—   | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| —+—+—   | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
| —+—+—   | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
| —+—+—   | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
| —+—+—   | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| —+—+—   | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| -----   | Banetrase (ikke juridisk)                  |    | Farled  |
| —+—+—   | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |    | Småbåthavn, eksisterende                                  |
| -----   | Samferdsel (ikke juridisk)                 |    | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |    | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |    | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |    | Ytre by (utviklingsområder)                               |
| -----   | Bestemmelsesgrense                         |    | Indre by (utviklingsområder)                              |
| -----   | Aktivitetssone marka                       |    | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|   |  |    | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|   |  |    | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|   |  |   | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|   |  |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|   |  |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|   |  |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|   |  |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|   |  |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|   |  |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|   |  |  | H320_1 - Stormflo   |
|   |  |  | H320_2 - Elveflom   |
|   |  |  | H390 - Deponi   |



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer  
LØRENVANGEN 34

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86504403  
8268429

Vår ref (Saknr):

Date: 27.01.2025  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 258

Vi viser til bestilling av 20250127 for LØRENVANGEN 34.

### GNR. 124 BNR. 258

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.2015.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**1687.4 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postno@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postno@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





## S-4722

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. Løren, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse felt BB. Bebyggelse og anlegg - bolig/ barnehage felt B/T. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

**Vedtaksdato:** 05.06.2013

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200704453](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200704453

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 – 51 OG LØRENVANGEN 24** Gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert OP2-200704453, datert 24.01.2012 og revidert 27.08.2012.

### § 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse felt BB
- Bebyggelse og anlegg – bolig/ barnehage felt B/T
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg

### § 3 Områder for bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 20 700 m<sup>2</sup> BRA, med følgende fordeling:

- Felt BB maksimum 17 500 m<sup>2</sup>
- Felt B/T maksimum 3 200 m<sup>2</sup>

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

#### 3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet. Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 14 meter eksklusive balkonger. Balkonger tillates kraget inntil 1,8 meter ut fra fasade og ut over byggegrenser mot vei. Understøttelse til hjørnebalkonger ut over byggegrense tillates ført ned til terreng. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykkel, barnevogn, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m<sup>2</sup> per bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

#### 3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesimslinjen.

#### 3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres minst én forbindelse gjennom bebyggelsen mot Lørenvangen. Denne forbindelsen skal være åpen i minst de to nederste etasjene (bygning O og P i felt BB).

#### 3.5 Bruk

Innen område regulert til kombinerte formål – boliger og barnehage skal det innpasses en 6 avdelings barnehage i underetasje og 1. etasje av bebyggelsen (bygning K i felt B/T).

#### 3.6 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 - 50 m<sup>2</sup>
- Minimum 30 % på 50 - 80 m<sup>2</sup>
- Minimum 50 % på over 80 m<sup>2</sup>

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalgangsløsninger tillates ikke til mer enn to leiligheter.

#### 3.7 Utearealer

S-4722

Side 2 av 4

S-4722

Innenfor områder regulert til bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som felles uteoppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Mot Dag Hammarskjølds vei skal det etableres et vegetasjonsbelte med en bredde på minimum 5 meter. Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng / lokk og takterrasser. Balkonger kan regnes med i utearealet, dersom tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1.mai kl.15:00. Uteareal for barnehagen skal være minimum 2 400 m<sup>2</sup> og allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

### 3.8 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel fra Lørenvangen som vist med piler på plankartet.

### 3.9 Parkering

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede. På bakkeplan i felt B/T skal det etableres 7-10 parkeringsplasser for henting / bringing til barnehage. Plassene skal kunne benyttes for gjesteparkering til boligene utenom barnehagens åpningstid.

### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal etableres en felles gangvei langs barnehagens grense mot naboeiendom i syd. Gangveien skal opparbeides i en bredde på 3 meter inklusiv skulder og snølager. Gangveien skal være felles for planområdets eiendommer gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82. Gangveien skal gjøres allment tilgjengelig.

### § 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller større for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for:

- Beplantning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Uteareal og parkering for barnehagen
- Tykkelse på vekslag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for forflytningshemmede

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealene som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

### § 6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

### § 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

### § 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal ny Økern-Sinsen-tunnel være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei.

S-4722

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 leiligheter innenfor planområdet, skal barnehage med minimum to avdelinger være etablert.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor bebyggelsen, skal felles gangvei gjennom området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn av bebyggelsen mot Lørenvangen, skal tiliggende del av Lørenvangen med fortau mot planområdet være opparbeidet. Kravet omfatter ikke fortau på motsatt side av Lørenvangen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egendekjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 180. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for butyvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.



## KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

**Vedtaksdato:** 26.05.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199606060](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

### Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

#### § 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmenntillegget formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmenntillegget formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

#### § 2 Grad av utnyttning og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

##### 2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnyttning til følgende rekkefølgekrav:

- Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

##### 2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasse strøktjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmenntillegget formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

##### 2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmenntillegget formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

##### 2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etc.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

##### 2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

KDP-15

KDP-15

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

### 2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

### § 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

### § 4 Krav til utforming

#### 4.1 Krav til utforming av bebyggelse

Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygde areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygde areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

#### 4.2 Krav til utforming av veier og gater

Disponering av veibreder innenfor planområdet:  
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

### § 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

### § 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for innneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

### § 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forureningsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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


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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

**[nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen](http://nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen)**

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22049898**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.
- 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Lørenvangen 34 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 258 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglersforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



