

Lørenvangen 12C

1 soverom | 39 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Lørenvangen 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Vedlegg
51	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Rålekker 2-roms i bygg fra 2024 - Balkong - IN-ordning -
Vannbåren gulvvarme - Nybyggaranti - Balansert ventilasjon

Prisantydning	2 650 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 991 380,-
Fellesgjeld	2 340 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	13 898,-
BRA-i	39 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2024
Eierform	Andel

Kort fortalt

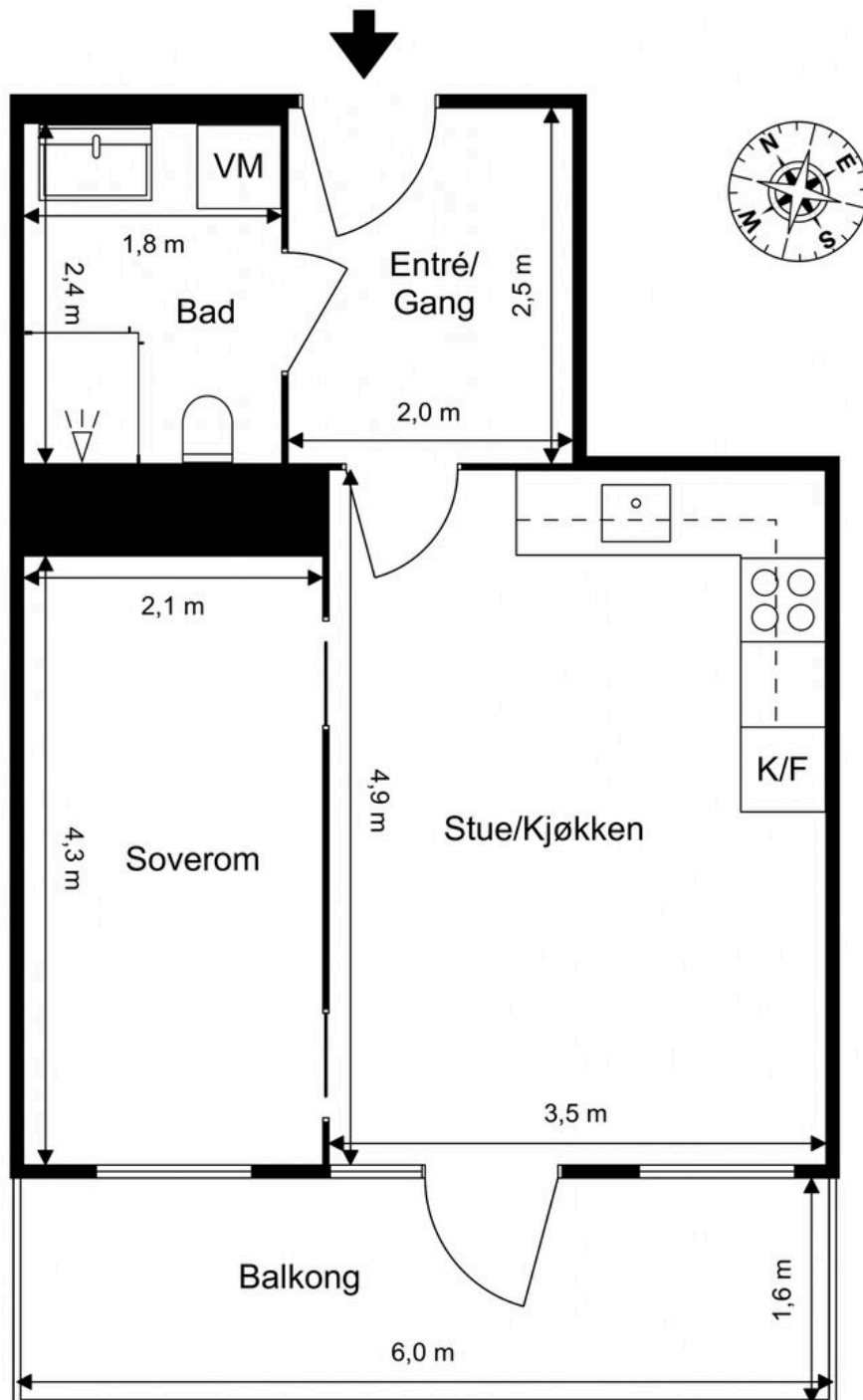
Velkommen til Lørenvangen 12C!

En stilren og moderne 2 roms leilighet med gjennomgående høy standard og en god internbeliggenhet. Leiligheten vender mot rolige og pent opparbeidede fellesarealer som gir en behagelig og skjermet atmosfære. Boligen er ny fra 2024 og fremstår som tilnærmet ubrukt, med god tilstand med bare TG0 og TG1. Her får du moderne bokomfort med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og et tidsriktig bygg med gode kvaliteter.

Kort fortalt:

- Flott sørvest-vendt balkong på 10 kvm vendt mot rolig bakgård
- Nybyggaranti
- Leies ut i dag for 19.000,-
- Vannbåren gulvvarme
- IN-ordning, mulighet for å redusere felleskostnader
- Her bor du i nærhet til kollektivtransport, butikker og alt du skulle trenge i hverdagen
- Flytt rett inn!

Lørenvangen 12C, 0585 Oslo
 3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





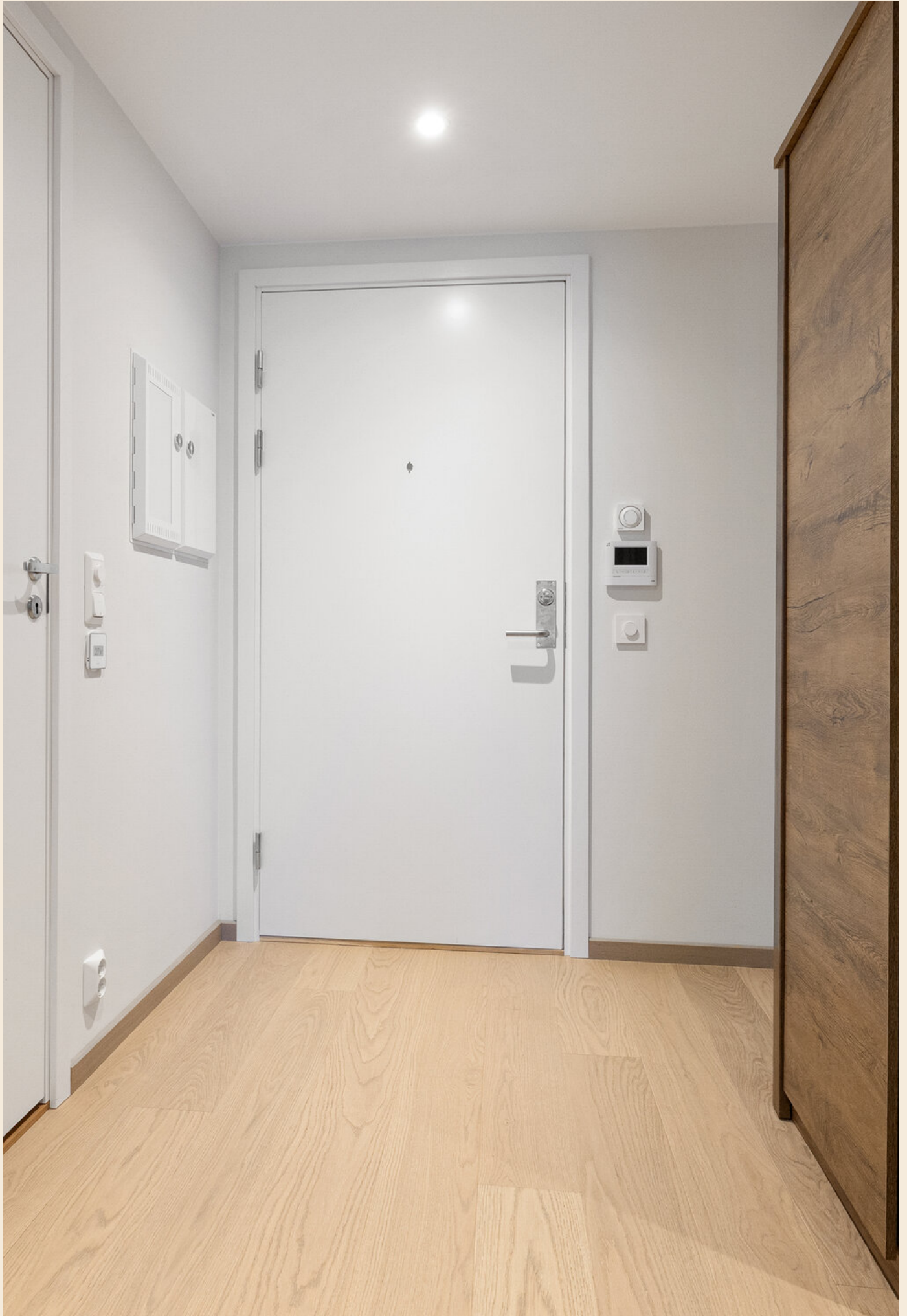












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0001/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 12C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 312 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Lørenhagen borettslag, org.nr. 929662393

Selger
Binjam Kesete Negassi

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)
2 340 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 990 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 991 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 000 880,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod markert A-11.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm merket A-11.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Innbydende og lys entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, samt rikelig med plass til sko og garderobeskap.

Stue:
Pen og delikat stue med vannbåren gulvvarme og god plass til sofa og øvrig møblement. Stuen har utgang til en herlig balkong på hele 10 kvm med rikelig plass til utemøbler. Balkongen er sørvestvendt og byr på svært gode solforhold, og fungerer som en perfekt forlengelse av stuen.

Kjøkken:
Pent og innbydende kjøkken med stilren innredning med glatte fronter som gir et moderne uttrykk. Laminat

benkeplate med underlimt oppvaskkum fra Franke og ettgreps armatur fra Mora. Spotter innfelt i overskap gir godt arbeidslys og det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet leveres med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl og frysenskap.

Bad:

Lekkert bad med behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servantskap fra Sigdal i 80 cm bredde med glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Mora. Dusjsonen har både hånd og regndusj fra Mora samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Videre er badet utstyrt med veggmontert wc, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og praktisk rørfordelingsskap.

Soverom:

Rommet har plass til dobbeltseng og kommode eller garderobeskap.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Gregers Kvartal borettslag er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass. Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Garasje plass kan leies eller kjøpes.

Det finnes sykkelparkering i garasjen.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Nei.

- Eventuell kommentar: Det er et nybygg. Eneste arbeidet som er utført er bytte av servant i dusjen. Dette var en

reklamasjonssak som ble utført i forbindelse med ettårsbefaringen med utbygger.

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

- Nei.

- Eventuell kommentar: I forbindelse med gjennomført el-kontroll ble det avdekket et par avvik. Det er reklamert til utbygger, som etter all sannsynlighet vil utbedre forholdet.

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

- Ja.

- Beskriv: Det var en mindre lekkasje fra vasken på badet i 2024. Reklamerte over forholdet til utbygger, som fikset problemet.

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

- Ja.

- Beskriv: Ref. punkt 4. Kun mindre avvik som ble avdekket.

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

- Ja.

- Beskriv: Borettslaget skal i utgangspunktet ha tilgang til en takterrasse i nabobygget. Usikker på om styret i har kommet til enighet med styret i nabobygget om bruk/tilgang til denne takterrassen.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Generell beskrivelse av boligen:

- Leiligheten ligger i byggets 3.etasje + bod i kjeller.

- Heis adkomst.

- Standard på leiligheten er etter byggeår.

- Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,60m i soverom.

Laveste takhøyde måles til å være ca 2,26m i bad.

- Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:

- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre.
- Fasade er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Nedenfor følger noe informasjon om hvilket tilvalg som er gjort på leiligheten (Verdi av tilvalgene lå på 66.695,-):

Kjøkken

- Takhøy innredning på overskap samt høyskap på kjøøl/frys.
- Underlimt vask.
- Endret håndtak.
- Endret benkeplate.
- Endret fronter.

Bad

- Endret fronter.
- Endret håndtak.
- Endret vask.
- Rundt speil.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner.
- Garderobeskapet i gangen.
- Hyller i dusjhjørnet.

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.

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. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha betalt 5 800,- i strøm for hele 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 13 898,- pr. mnd.

Inkluderer: - Akonto fyring/varmtvann til avregning 1 960,-

- Renter IN-lån 9 574,-
- Felleskostnader 2 102,-
- TV / Bredbånd 262,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm til fellesarealer, reparasjon og vedlikehold.

Borettslaget har IN-lån. Ved innfrielse av lånet vil felleskostnader ligge på 4 324,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 241 537,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 966 148,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Boligsameiet inngår i boligprosjektet Gregers Kvartal.

Når du kjøper leilighet i Gregers Kvartal, får du også et hyggelig og opparbeidet, grønt fellesområde med på kjøpet. Her er det ekstra god plass rundt byggene, noe som gjør dette kvartalet spesielt luftig og grønt. Dette er et stort, trivelig og grønt gårdsrom, pent beplantet og med hyggelige sittegrupper og aktivitetssoner. Det er ikke uten grunn at vi ser på Gregers Kvartal som Lørens lekreste perle.

Gregers Kvartal ligger sentralt på Løren i Oslo og består totalt av 258 flotte og topp moderne leiligheter fordelt på seks bygg.

Her har du alt du trenger i gåavstand, enten du vil tilbringe dagen på urbane Løkka eller i marka. Sosiale soner rundt på gårdstunet er viktig, det er fint å kunne slå av en prat med naboene, sette seg på en benk og drikke kaffe i sola eller bare titte på livet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, 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 styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 340 000,-pr. 19.01.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 16368113097, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 19.01.2026: 157 828 000

Andel av saldo: 2 340 000

Første termin: 30.06.2024

Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 31.12.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2034

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

til 30.03.2034

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 2 101,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 343,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd kr. 130 312,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 12 384,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillat å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For mer info om dyrehold se husordensreglene punkt. 5.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring

Polisenr. SP5473647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 718 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gregers Kvartal er et av de nyeste boligprosjektene på Løren og byr på en attraktiv beliggenhet i et område som kombinerer urbant byliv med grønne og rolige omgivelser. Prosjektet ligger sentralt til, samtidig som det tilbyr et pent opparbeidet og skjermet gårdsrom med hyggelige møteplasser. Her bor du komfortabelt og tilbaketrukket, med alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand.

Løren har de siste årene utviklet seg til et ettertraktet boligområde med et rikt utvalg av servicetilbud, serveringssteder og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Løren og Økern T bane, med rask forbindelse til Oslo sentrum. Området har også gode bussforbindelser og flybuss i nærheten. Gangbroen til Hasle gir rask adkomst til Vinslottet, kjent for blant annet private helsetjenester, butikker, hyggelige spisesteder og uteservering i sommersesongen. Peer Gynt parken og Kanonhallen med ulike kulturarrangementer ligger også i kort gangavstand.

Like ved finner du Økern Portal med et bredt tilbud av kafeer, restauranter, treningssentre, helsetjenester og frisør. På taket av bygget ligger Nord Europas største spiselige takhage, med variert beplantning, treningsmuligheter, løpebane, bikuber og flott utsikt over byen. Radisson Red på Økern byr i tillegg på en populær skybar med variert meny og panoramautsikt over Oslo. Området har flere velkjente spisesteder, som Kai Izakaya, Tiffanys, Sanjays og Fryd, mange med uteservering i sommerhalvåret.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort vei til både Løren og Hasle T bane, samt bussforbindelser fra Sinsen og Ring 3. Buss 21 tar deg enkelt til Grünerløkka, og flybussen stopper i nærheten ved Dag Hammarskjølds vei. Trikk og flere bussruter går fra Sinsen. I sommermånedene er bysykkel et praktisk alternativ. Det er også gangavstand til sentrale knutepunkter som Carl Berner, Økern, Storo, Aker sykehus og Hasle.

For deg som er glad i natur og friluftsliv, er veien kort til Grefsenkollen med en av Oslos flotteste utsikter, samt inngangsporten til de populære turstiene i Lillomarka.

Trening og helse er godt ivaretatt i nærområdet med flere treningssentre og tilbud, blant annet Sterk ved Løren Torg, Studio Jobbsprek på Økern Portal, Sats Hasle og CrossFit Løren, som dekker et bredt spekter av behov og preferanser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert i 2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/124/312:

16.01.2023 - Dokumentnr: 53107 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32

29.09.2023 - Dokumentnr: 1063092 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 3169/3501

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 171/3501

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 161/3501

Registrert feil formål

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:51

Bestemmelse om felles bruk av platting

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges 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 eiendoms-megler 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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Tilbud på finansiering

Du kan 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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 39 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 12 500,-

Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 122 707,- 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 11. februar 2026

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lørenvengen 12C

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Kuben videregående skole	18 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	21 min 🚶

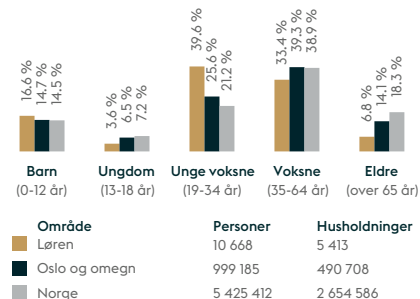
Offentlig transport

🚶 Løren T Linje 4B	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Løren T Linje 4	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Sinsenterrassen Linje 17	14 min 🚶 1.2 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.9 km

Barnehager

Gregers barnehage	1 min 🚶
Brødfabrikken Fus barnehage (0...) 80 barn	1 min 🚶 0.1 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Frydenberg skole	7 min 🚶
🚶 Refstad. Roseveien ballplass.	8 min 🚶
🚶 STERK treningssenter	2 min 🚶
🚶 EVO Løren	4 min 🚶

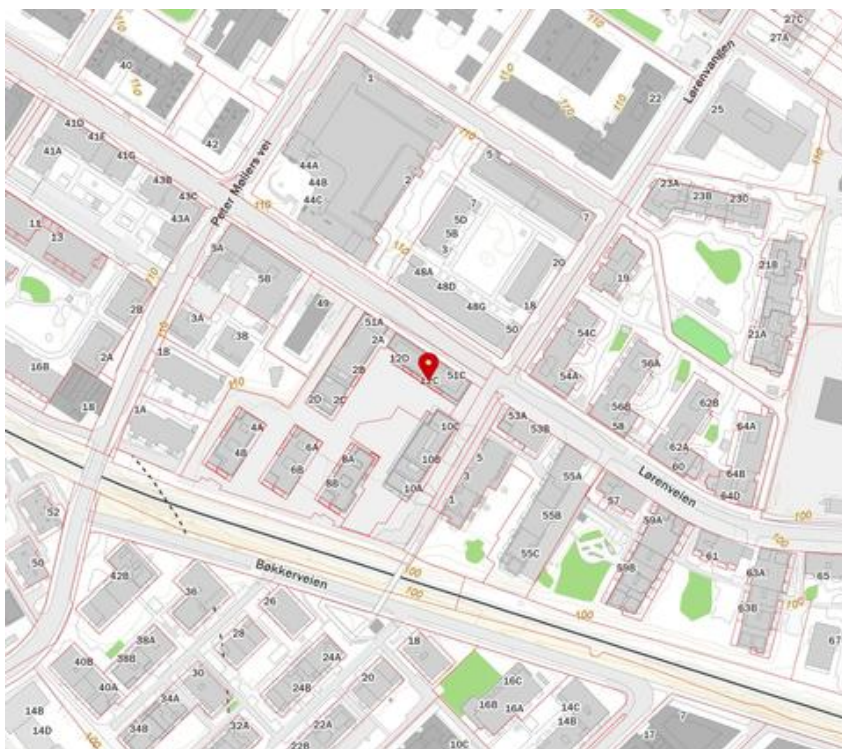
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Servertingstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Lørenvangen 12C 0585 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 42 m²

BRA-i: 39 m²

Rapportdato: 16.1.2026 (Gyldig til 16.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

3

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 124 BNR: 312 ANR: 21

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Lørenvangen 12C
0585 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38992>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør utbedringene gjøres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2026

Rapportdato
16.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Binjam Kesete Negassi

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Joakim Langbråten

Telefon: 98846531

Firma: Fidens AS

Epost: joakim@fidens.no

Tittel: Bygningsakkyndig

Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Lørenvangen 12C, 0585 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 124

Bruksnr: 312

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 21

Leilighetsnr: H0301

Byggeår: 2024 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje + bodkjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,60m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,26m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammandrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2026 Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 2 år.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	39	39 Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken.	0	0	10
Kjellerbod	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	42	39	3	0	10

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket A-11.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 10 m ² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Normal slitegrad iht. alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdør mellom entre og kjøkken har innfelt glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at glass til balkongdør ble byttet etter overtagelse av utbygger. Resterende vinduer/dører er fra opprinnelig år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Lite merke i karm til balkongdør etter skifte av glass. Avviket er reklamert til utbygger.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i entre.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-0	
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert Kjøkken fra byggeår og type Sigdal (opplyst av eier). Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum fra Franke med ettgrep armatur fra Mora. Spotter innfelt i overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-0	
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til ca: Kjøkken: 2,59m Soverom: 2,60m Bad: 2,26m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkingsapparat er fra byggeår.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
<p>Avløpsrør fra byggeår.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør fra byggeår.	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Vannrør fra byggeår. Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc. Stoppekran er plassert fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en el-kontroll i 2025 av Elvia hvor det ble avdekket avvik. Det ble avdekket avvik i sikringsskapet, hvor avvikene ikke er av omfattende eller alvorlig karakter. Avviket er reklamert til utbygger.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Sikringskap er plassert i entre/gang.
Kursoversikt på innside skapdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør utbedringene gjøres av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-0

Ingen registrerte avvik på vannbåren varme på befaringstidspunktet.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral

TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
<p>For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad. Ikke mulig for adkomst til filter i leiligheten.</p>	

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
To små skader/hakk nederst på to av karmlistene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter fra Sigdal. Overlimt servant med ettgreps armatur Mora. Hånd og regndusj armatur fra Mora. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2024 og det foreligger ferdigattest. På bakgrunn av at det foreligger ferdigattest for bygget legges det til grunn at det er utført uavhengig kontroll av våtrom med funksjonstesting. Dette anses som dokumentasjon i tråd med veileder fra Direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Negassi, Binjam Kesete

9578-5997-4-2155720

2026-01-15 23:42:47



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lørenvangen 12C, 0585 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Binjam Kesete Negassi	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. mars 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er et nybygg. Eneste arbeidet som er utført er bytte av servant i dusjen. Dette var en reklamasjonssak som ble utført i forbindelse med ettårsbefaringen med utbygger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, 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

Eventuell kommentar: I forbindelse med gjennomført el-kontroll ble det avdekket et par avvik. Det er reklamert til utbygger, som etter all sannsynlighet vil utbedre forholdet.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det var en mindre lekkasje fra vasken på badet i 2024. Reklamerte over forholdet til utbygger, som fikset problemet.

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?

Ja

Beskriv: Ref. punkt 4. Kun mindre avvik som ble avdekket.

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

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det er utført arealoppmåling.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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

Eventuell kommentar: Har forhørt meg med styreleder, og det er per i dag ingen vedtatte planer eller forslag til planer av denne typen karakter.

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget skal i utgangspunktet ha tilgang til en takterrasse i nabobygget. Usikker på om styret i har kommet til enighet med styret i nabobygget om bruk/tilgang til denne takterrassen.

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0001/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Negassi, Binjam Kesete

Dato

2026-01-15

Identifikasjon

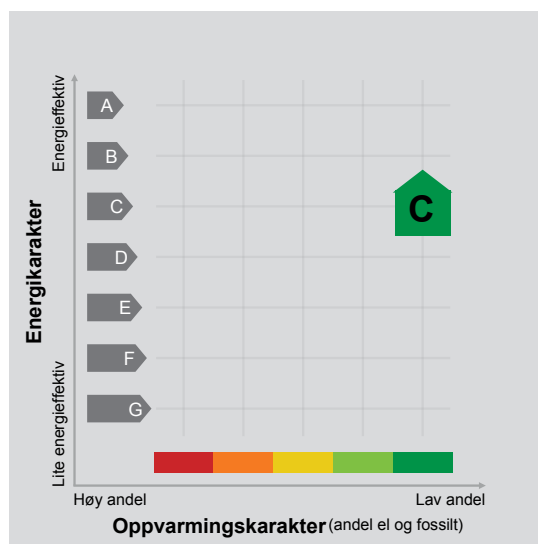
 **bankID** Negassi, Binjam Kesete



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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvengen 12C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300859485
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	5038a71b-7b53-47ec-bb28-3484827fcc3f
Dato	17.01.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

VEDTEKTER

for Lørenhagen Borettslag org. nr. 929 662 393

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Borettslagets eiendom

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

1-4 Parkeringssameie

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøtet i eierseksjonssameiet. Dersom det er godkjent montering av slikt installasjoner/utstyr, så skal det ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelseier installasjonen tilhører.
- (6) Andelseiere som disponerer de øverste terrassene er kjent med at terrassene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen, eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har ikke adgang til å føre opp noen form for konstruksjoner uten etter samtykke fra styret.
- (7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lørenhagen Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Når det gjelder røyking på balkong, bes man om å ta hensyn til naboen.
- Det er kun tillatt med elektrisk/gassgrill (ikke kull)
- Det skal ikke henges tunge ting på utsiden av rekkverket (som f. eks. blomsterkasser/potter). Ok å henge på innsiden.
- Beboere er ansvarlige for å fjerne istapper på balkongen, både ovenfor og rundt gelender
- Unngå «sjenerende» pynt på balkongen (blinkende, fargerike lys på balkongen)
- Propanflasker skal ikke oppbevare i boden, **brannfarlig**
- Styret varsles ved uforutsette hendelser som f. eks. heisstans
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

- Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Disse finnes ikke i bakgården. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Har man store mengder avfall, må man sørge for at dette leveres på gjenbruksstasjonene i Oslo (<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/>).
- Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelparkeringen (i garasjen) eller i egen bod.
- Felles uterom og felles trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sko, søppelposer, sykler eller barnevogner utenfor døra til egen leilighet. Det er tillatt å plassere egen dørmatte utenfor egen dør dersom det ikke kommer til hinder for andre.
- Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- Det er forbudt å røyke innendørs i bygningens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs og foran hovedinngangene.
- Forurensing av fellesområdene er forbudt.
- All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.
- Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av andelseier.
- Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til bod og tilsvarende må alltid holdes låst.
- Vedlikehold/oppussing av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

- Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

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

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager om at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Brannvern

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

- Det er montert adresserbart brannalarmanlegg og sprinkelanlegg (tåke) i hele bygården. Brannalarmsentral og sprinkelsentral er plassert i skap i 1. etasje/fellesareal.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må

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

- Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

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

Regler for felles uteområder Gregers Kvartal

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 1 av 2

Lørenhagen Borettslag	Vår ref.: 2172/21	Fødselsdato eier: 22.04.1991
Lørenvangen 12 C	Type: Borettslag frittstående	
0585 OSLO	Eiere: Binjam Kesete Negassi	
Organisasjonsnr: 929 662 393	Andelsnr: 21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 898

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto til avregning	1 960
	Renter IN-lån	9 574
	Felleskostnader	2 102
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	262
Måler:	2172 Techem avregner - Energi: 2172/21 Energi (21721 - 21) (1.960,00 i Des. 25)	0

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 340 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 340 000
Klient ajourf. lån:	179 298 000	Klient gj. s. årsoppg.:	170 824 000

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16368113097, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 19.01.2026: 157 828 000

Andel av saldo: 2 340 000

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

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2034

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 2 101,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gerd Steinheim

Adresse: Lørenvangen 12 C
H0104

Postnr/-sted: 0585 OSLO

Telefon: Mob.: 90051254

E-post: lorenhagenbrl@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	2 340 000	Andre inntekter:	422
Annen formue:	4 343	Utgifter:	102 496	

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 560 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Gårds/bruksnr: 124/312

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 718.3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 2 av 2

Lørenhagen Borettslag	Vår ref.: 2172/21	Fødselsdato eier: 22.04.1991
Lørenvangen 12 C	Type: Borettslag frittstående	
0585 OSLO	Eiere: Binjam Kesete Negassi	
Organisasjonsnr: 929 662 393		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.2024	Første innflytting:	14.03.2024	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ved salg av andel i Lørenhagen borettslag hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kwartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

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

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



INNKALLING 2025

Lørenhagen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Styrommet, Lørenvangen

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tidspunkt for aktiviteter og støynivå

5.2 Fugleskremsel

5.3 Speil i heisen

5.4 Sikkerhet og vakthold

5.5 Skru av "plinget" når heisen ankommer etasjen

5.6. Lufting av hund i bakgård

5.7. Takterrasse bygg E

5.8 Vedtektsendring - kameraovervåking

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

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

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

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

Forslag støttes ikke.

5.2 Fugleskremsel

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

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

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

Forslag støttes.

5.3 Speil i heisen

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

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

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

Forslag støttes ikke.

5.4 Sikkerhet og vakthold

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

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

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

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

Forslag støttes.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

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

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

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

Forslag støttes.

5.6 Lufting av hund i bakgård

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

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

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

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

Forslag godkjennes.

5.7 Takterrasse bygg E

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

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

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

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

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåking

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

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

Styrets innstilling: Godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Arsregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

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

Balanse 2024 Lørenhagen Borettslag

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

Balanse 2024 Lørenhagen Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Gerd Steinheim
Styreleder

Arnel Colic
Styremedlem

Yury Boyarintsev
Styremedlem

Arvand Bahrami
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er stiftet 01.06.2022. Ordinær drift fra mars 2024.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Noter årsregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 163 746	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 003	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	7 609 676	0
Sum	8 887 425	0

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

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

Note 2 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Noter årsregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	400	0
Sum	400	0

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorar

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

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16368113097 har første avdrag 30.03.2034 med kr 411 940

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

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	179 298 000
Innskuddskapital	119 532 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	298 830 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	298 830 000

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

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

Resultat og balanse med noter for Lørenhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørenhagen Borettslag

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Lørenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CEL6L-ZC6IQ-YMD0V-6MA50-KD10I-EZ5PI

PENNEO

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

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

Hohjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CEL6L-ZC6IQ-YMD0V-6MA5O-KD10I-EZ5PI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Lørenhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Lørenhagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lørenhagen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662393

Lørenhagen Borettslag består av 53 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lørenhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalensr SP5473647. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Lørenhagen borettslags - styrets årsmelding 2024

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

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

Styret vedtok den 23 mars retningslinjer for styrets arbeid som blant omfatter krav til habilitet, innhenting av tilbud ved større arbeider eller oppdrag, honorar til tillitsvalgte og regler for attestasjon av utbetalinger.

Styret vedtok 23 mars husordensregler for sameiet og de ble distribuert til alle via oppslag i Bonabo. Reglene legges fram til behandling og vedtak på årsmøtet i 2025 for å sikre en god forankring av reglene hos beboerne.

Styret vedtok tidlig en kommunikasjonsstrategi overfor beboerne. All informasjon fra styret, med unntak av årsmøtet, skal skje via Bonabo eller styrets e-postadresse. Styret benytter primært oppslag, men også epost eller SMS til denne oppgaven. Beboerne kan ta kontakt med styret via meldinger på Bonabo eller epost. Styret har lagt stor vekt på å svare raskt på meldinger med spørsmål eller forslag fra beboerne.

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

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

Trappeoppganger, korridorer og bod områdene var i starten preget av mange feil, særlig overflatefeil. Feilene ble meldt inn til utbygger via Rubus og vi hadde i løpet av 2024, to felles befaringer med utbygger. På en befaring hadde styret med egen takstmann fra OPAK. Til sammen ca. 70 gjenstående feil ble ført inn i referatet fra befaringen. Fortsatt er mange feil ikke utbedret, og styret følger disse sakene tett.

Etter innflyttingen avdekket mange beboere feil og mangler som ble meldt inn i Rubus. Feil i den enkelte leilighet er en sak mellom andelseier og utbygger/entreprenør. Styret bisto likevel med råd og hjelp der vi fikk rapporter om at mange leiligheter hadde de samme problemene. Dette gjaldt blant annet problemet med gulvvarme i mange leiligheter og vannlekkasjer.

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

Utover høsten hadde vi også flere brannalarmer. Styret tok problemene opp med Securitas, utbygger og andre. Systemet fungerer i dag bedre. Vi minner om at ved

unødvendig alarm i leiligheten kan denne avstilles på avstillingspanelet oppgangen innen 2 minutter. Disse panelene finnes i annenhver etasje. Styret vedtok en branninstruks som er blitt fordelt til alle leiligheter i 2024. Instruksen gir viktig informasjon for hva som må gjøres både unødvendig og reell brannalarm.

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

I 2024 var det flere innbrudd og innbruddsforsøk i boder og sykkelrom. Styret har fått sikret dørene i kjelleren bedre med bokser over låsene. Hærverk på dørene er politianmeldt og meldt til forsikringselskapet med sikte på utbedring. Det ble også foretatt en ekstra ordinær generalforsamling iht kameraovervåkning og «Dummy» kameraovervåkning i bod området. Det er foreløpig gode resultater på merking med «kamera overvåkning» i bod områdene, som kun er «Dummy kameraer».

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

Styret har hatt dialog og befaring med selskapet som har ansvaret for rengjøringen av fellesarealene. Fargen på gulvbeleggene gjør at smuss raskt blir synlig. Styret følger opp med renhold fortløpende.

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

Styret har arbeidet med endel andre saker som f.eks.: registrering av alle beboere i Unloc, ordnet med postkasseskilt, skilt til dører i kjelleren, bruken av screens, bruken av bommen ved innkjørselen, driftsstans i heisene, hentet inn nye avtaler på renhold og vaktmestertjenester.

Regnskapet for 2024

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

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

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

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

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

Gregers kvartal garasjesameie

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

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

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

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

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

Gregers kvartal driftsforening

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

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

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

Tenning av julegranen

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Revidert per 25.02.2025

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

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

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

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

Kopi av hele tinglysingen vedlegges denne avtalen (vedlegg 1)

Partene i denne avtalen er:

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

Takterrasse er lik takhage i denne avtalen.

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

Partene er enige om følgende avtale:

De tinglyste rettighetene settes ut i livet på følgende vilkår.

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

De to rettighetshaverne har ansvaret for at deres boligeiere er godt kjent med disse reglene og at eierne regelmessig blir minnet om reglene.

Husordensreglene til Lørentunet sameie av 26. august 2024 vedlegges denne avtalen (vedlegg 2).

2. Unlock tilgang til hovedinngangene i bygg D og E begrenses til boligeierne hos aktuell rettighetshaver.
3. De årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene for takterrassene og tilkomstene fordeles mellom Lørentunet sameie og rettighetshaverne i forhold til antallet eierseksjoner. De kostnadene som inngår framgår av vedlagte oversikt over kostnader (Vedlegg 3). De totale kostnadene for første avtaleår er beregnet til kr 148 866. Fordelingen av kostnader blir etter dette:

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

4. Ved alarmer/nødutrykninger til heis eller i hovedinngangene/dørene til terrassene fra servicepartner eller vaktmester som skyldes beboer hos rettighetshaver, bærer denne kostnadene for dette. Et omlagbeløp på kr 30 000 for kostnader ved driftsstans er lagt til til de årlige kostnadene, jf. pkt. 3.
5. Ved hærverk på takterrassene eller oppgangene dekker rettighetshaver for berørt sted 50% av reparasjonskostnadene etter faktura fra Lørentunet sameie. Dersom sameiet får dekket kostnadene på andre måter bortfaller kravet til rettighetshaver.
6. Avtalen gjelder i første omgang for 1 - ett – kalenderår og evalueres før utløpet av avtalen. Ny avtale må være inngått før ordningen med adgang til terrassene videreføres. Lengden og innholdet i ny avtale avklares i forbindelse med evalueringen.

Oslo, den

.....

Signatur

Jan Løkken

Styreleder Lørentunet sameie

.....

Signatur

Gerd Steinheim

Styreleder Lørenhagen borettslag

.....

Signatur

Eivind Schackt

Styreleder Lørenvangen sameie

Vedlegg 1

Følgende er erklæring er tinglyst den 19. april 2024:

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

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

Andre avtaler som ikke er tinglyst:

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

Vedlegg 2

Utdrag av husordensreglene for Lørentunet sameie vedtatt 26.8.2024:

4. Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg ting som er til hinder for normal ferdsel i trappeoppgangen. Dører til bod områder og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, i bod, på takterrassen eller i garasjeanlegg. Feil som oppstår, må meldes til styret via meldinger på Bonabo. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene.

7. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. 3 Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen kan ellers brukes i forbindelse med flytting.

8. Felles takterrasse

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

etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen.

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

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

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

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

Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

Vedlegg 3

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Styreverrommet, Lørenvengen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Gerd Steinheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. Enstemmig.

5.2 Fugleskremsel

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

Forslag til vedtak:

Sette opp fugleskremser på vårt bygg samt koordinere dette med tilstøtende bygg for å få en helhetlig løsning for fugleskremser.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. Enstemmig.

5.3 Speil i heisen

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

Forslag til vedtak:

Monter speil i heisen i oppgang B.

Vedtak:

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

5.4 Sikkerhet og vakthold

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

av vektere i kombinasjon med overvåking og kamerateknologi.

Forslag til vedtak:

Borettslaget tilknyttes et vaktsselskap for å sikre et trygt og godt bomiljø. det innhentes tilbud på vaktteneste med patruljerende vektere samt overvåking av inngangspartier til kjellerboder og sykkelboder med kameraovervåking.

Vedtak:

Saken ble trukket.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

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

Forslag til vedtak:

Ved neste heisservice, få dem:

A: til å skru av denne lyden slik at heisen ankommer stille i hver etasje eller

B: til å skru ned volumet til et mer fornuftig nivå.

Vedtak:

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

5.6 Lufting av hund i bakgård

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

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

5.7 Takterasse bygg E

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

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal inngås en avtale med Lørentunet sameie for bruk av deres takterasse i hus E for 2025.

Vedtak:

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

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåking

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak:
Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

Vedtak:

Tatt til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:

Tatt til orientering

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

Vedtak:

Valgt ble: Julia Xia - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ikke valgt

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Lørenhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marianne Løbet Elshaug (sign.)
Gerd Steinheim (sign.)

04.04.2025
04.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Tidspunkt: 16.12.2024 kl. 12.00 - 20.12.2024 kl. 8.00

Innkalling tilgjengelig i Bonabo fra 16.12.2024 kl. 12.00

Stemmeperiode: 18.12.2024 kl 8.00 - 20.12.2024 kl. 8.00

Sted: Digitalt møte via Bonabo på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

3 Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktsselskap

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

Pga gjentatte innbrudd i garasje og bod områdene ønsker styret å montere opp dummy-kamera som blinker samt skilting. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er ekte kameraer. Men styret håper dette kan være et tiltak for å skape en tryggere atmosfære ved å signalisere «overvåkning» hvis noen uvedkommende kommer inn.

Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene som ved «ekte kameraer», iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling. Det må være to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene ber styret om generalforsamlingens samtykke til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

3. Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktsselskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styret å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktsselskap i bod områdene. Styret vil da ta en grundig gjennomgang av tilbud fra flere aktører. Bruk av kameraovervåking må oppfylle kravene iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling.

Vedtaket fordrer samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene vedtar generalforsamlingen å godkjenne mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktsselskap. Styret skal arbeide med å innhente pristilbud fra flere aktører. Snitt pris pr. kamera ligger på ca 2000,- pr. mnd. I bod arealene må det sannsynligvis monteres 2 kameraer.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag 16.12.2024 - 20.12.2024 -
Digitalt møte via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Gerd Steinheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 25

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

Pga gjentatte innbrudd i garasje og bod områdene ønsker styret å montere opp dummy-kamera som blinker samt skilting. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er ekte kameraer. Men styret håper dette kan være et tiltak for å skape en tryggere atmosfære ved å signalisere «overvåkning» hvis noen uvedkommende kommer inn.

Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene som ved «ekte kameraer», iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling. Det må være to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene ber styret om generalforsamlingens samtykke til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 21

Antall mot: 1

Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 24

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen samtykker til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

3. Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktelskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styret å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktelskap i bod områdene. Styret vil da ta en grundig gjennomgang av tilbud fra flere aktører. Bruk av kameraovervåking må oppfylle kravene iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling.

Vedtaket fordrer samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene vedtar generalforsamlingen å godkjenne mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktelskap. Styret skal arbeide med å innhente pristilbud fra flere aktører. Snitt pris pr. kamera ligger på ca 2000,- pr. mnd. I bod arealene må det sannsynligvis monteres 2 kameraer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 16

Antall mot: 6

Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 24

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen godkjenner mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktsekskap.

Protokoll ekstraordinært møte for Lørenhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	20.12.2024
Protokollvitne	Gerd Steinheim (sign.)	20.12.2024

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/09199-7	Saksbehandler Hannah Waaler Koppang	Dato 02.12.2025
------------	--------------------------	--	--------------------

Adresse: Lørenveien 51 og Lørenvangen 14
Eiendom: 124/32
Ansvarlig søker: Add arkitekter AS
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks boligblokker, bygg A-F med barnehage, næringslokaler og parkeringskjeller, mottatt 24.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt godkjent av Plan- og bygningsetaten 07.10.2025

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på [saksinnsyn](#) på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

202001096_5_60_Renovasjon
202001096_5_61_Overvannshåndtering
202001096_267_10_Plan_03_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_6_Plan_01_-_Bygg_A
202001096_267_7_Plan_01_-_Bygg_B
202001096_267_8_Plan_01_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_9_Plan_02_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_243_15_Fasade_nordvest_-_Bygg_E
202001096_243_16_Fasade_sørøst_-_Bygg_E
202001096_267_5_Plan_01_næring
202001096_243_11_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_D
202001096_243_12_Fasade_nordvest_-_Bygg_D
202001096_243_13_Fasade_sørøst_-_Bygg_D
202001096_243_14_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_E
202001096_222_7_Plan_1_etasje
202001096_222_8_Fasade_sørøst_og_nordvest
202001096_210_8_Fasade_sørøst_og_sørvest
202001096_201_2_Bygg_A_Fasader_Nordvest_og_Sørøst
202001096_201_3_Bygg_A_Fasade_Sørvest
202001096_201_4_Bygg_A_Fasade_Nordøst
202001096_210_7_Takplan
202001096_200_6_Bygg_A_Plan_04
202001096_200_7_Bygg_A_Plan_05
202001096_200_8_Bygg_A_Plan_06

202001096_200_9_Bygg_A_Plan_07
202001096_200_10_Bygg_A_Plan_08
202001096_200_11_Bygg_A_Plan_tak
202001096_200_2_Plan_U1_del_03_(A)
202001096_200_3_Bygg_A_Plan_01
202001096_200_4_Bygg_A_Plan_02
202001096_200_5_Bygg_A_Plan_03
202001096_180_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_10_Plan_8_etasje_-_Bygg_B
202001096_181_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_B
202001096_181_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_B
202001096_181_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_B
202001096_180_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_B
202001096_178_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_F
202001096_179_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_F
202001096_179_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_F
202001096_179_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_F
202001096_180_2_Plan_underetasje_-_Bygg_B
202001096_178_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_F
202001096_135_14_Fasade_nordøst_og_sørvest
202001096_178_2_Plan_underetasje_-_Bygg_F
202001096_178_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_F
202001096_120_11_Plan_04
202001096_120_12_Plan_05
202001096_120_13_Plan_06
202001096_120_14_Plan_07
202001096_132_6_Plan_U1_ny_planløsning
202001096_117_29_Fasade_gårdsrom_NØ_og_NV
202001096_117_32_Takflate_for_tekn-pergola
202001096_120_10_Situasjonsplan
202001096_117_19_Plan_02
202001096_117_20_Plan_03
202001096_117_25_Plan_08
202001096_117_26_Takplan
202001096_117_27_Snitt_BB_og_EE
202001096_42_6_Plante_og_materialplan_-_Utomhusplan
202001096_42_7_Fasade_gårdsrom_mot_sørøst_og_sørvest_bygg_E_og_C_og_bygg_C_og_A
202001096_42_8_Fasade_sørøst_bygg_F_og_D_og_fasade_nordvest_bygg_F_og_E

202001096_5_102_Minste_felles_oppholdsareal_tak
202001096_5_104_Soldiagrammer_1_mai_kl_09-14
202001096_5_105_Soldiagrammer_1_mai_kl_15-20
202001096_5_106_Vinterplan
202001096_5_100_Innkjøring_-_snitt_og_plan
202001096_5_101_Minst_felles_oppholdareal_bakkeplan
202001096_5_96_Branntilkomst
202001096_5_97_Gårdsrom_-_snitt
202001096_5_98_Høydeplan_-_Utomhusplan
202001096_5_77_Takplan_bygg_D-E-F
202001096_5_78_Snitt_A-A_og_B-B
202001096_5_79_Snitt_C-C_og_D-D
202001096_5_80_Snitt_E-E_og_F-F
202001096_5_75_Takplan_bygg_B
202001096_5_76_Takplan_bygg_A-B-C
202001096_5_63_Avkjørselsplan
202001096_5_64_UU-plan_-_utomhusplan
202001096_5_59_Materialoversikt
Gjennomføringsplan

Mottakere:

Add arkitekter AS, Anders Sølvér Ritto

Kopi til:

LØRENVEIEN 51 AS, Tom Christian Hellesvik

ADD ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 12.03.2024
202001096 - 203 Andreas Juul Bergene
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: LØRENVEIEN 51 - LØRENVANGEN Eiendom: 124/32/0/0
14

Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS Søker: ADD ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Lørenveien 51 - Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 19.02.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A, utenom næringslokaler, samt del av parkeringskjeller, plan U1 og utomhusarealer i henhold til faseplaner (dokument. 198, fil 4).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: Deler av glassrekkverk mangler, men er sikret med midlertidig rekkverk av kryssfiner.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 13.03.2024.

Godkjente tegninger

Dere opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. Disse tegningene viser ikke kvartalet

samlet, men er arbeidstegninger av hvert enkelt bygg. Ansvarlig søker har i e-post datert 27.11.2023 redegjort for at det vil sendes inn som-bygget tegninger ved hver søknad om midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg frem slik at hele tegningssettet til slutt er oppdatert.

Plan- og bygningsetaten har vurdert endringene av bygg A og konkluderer at endringene kan anses som ikke-søknadspliktige endringer som verken gå utover rammene i tillatelsen eller påvirker naboer. Vi forutsetter at nye ventilasjonsrister får en utforming og farge lik de andre ventilasjonsristene i tiltaket.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001096			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Materialoversikt			5/59
Renovasjon	L-2-80-33	30.04.2020	5/60
Overvannshåndtering	L-2-80-32	30.04.2020	5/61
Avkjørselsplan	D-03	30.04.2020	5/63
UU-plan - utomhusplan	L-2-80-31	30.04.2020	5/64
Takplan bygg B	L-2-40-17	30.04.2020	5/75
Takplan bygg A-B-C	L-2-10-04	30.04.2020	5/76
Takplan bygg D-E-F	L-2-10-05	30.04.2020	5/77
Snitt A-A og B-B	GK-0-00-A-2-40-01	08.04.2020	5/78
Snitt C-C og D-D	GK-0-00-A-2-40-02	08.04.2020	5/79
Snitt E-E og F-F	GK-0-00-A-2-40-03	08.04.2020	5/80
Branntilkomst	L-2-80-34	30.04.2020	5/96
Gårdsrom - snitt	L-2-40-16	30.04.2020	5/97
Høydeplan - Utomhusplan	L-2-10-03	30.04.2020	5/98
Innkjøring - snitt og plan	L-2-40-15	30.04.2020	5/100
Minst felles oppholdareal bakkeplan	GK-0-SP-A-2-10-11	30.04.2020	5/101
Minste felles oppholdsareal tak	GK-0-SP-A-2-10-12	30.04.2020	5/102
Soldiagrammer 1. mai kl 09-14			5/104
Soldiagrammer 1. mai kl 15-20			5/105
Vinterplan	L-2-80-30	30.04.2020	5/106
Plante og materialplan - Utomhusplan	L-2-10-02	18.02.2021	42/6
Fasade gårdsrom mot sørøst og sørvest bygg E og C og bygg C og A	GK-0-00-0A-2-50-03	17.02.2021	42/7
Fasade sørøst bygg F og D, og fasade nordvest bygg F og E	GK-0-00-A-2-50-05	17.02.2021	42/8
Plan 02	GK-0-02-A-2-20-01	26.04.2022	117/19
Plan 03	GK-0-03-A-2-20-01	26.04.2022	117/20
Plan 08	GK-0-08-A-2-20-01	26.04.2022	117/25
Takplan	GK-0-09-A-2-20-01	26.04.2022	117/26
Snitt BB og EE	GK-0-00-A-2-40-04	26.04.2022	117/27
Fasade gårdsrom NØ og NV	GK-0-00-A-2-50-04	26.04.2022	117/29
Takflate for tekn-pergola			117/32
Situasjonsplan	GK-0-T0-A-2-10-03	26.04.2022	120/10
Plan 04	GK-0-04-A-2-20-01	10.06.2022	120/11

Plan 05	GK-0-05-A-2-20-01	10.06.2022	120/12
Plan 06	GK-0-06-A-2-20-01	10.06.2022	120/13
Plan 07	GK-0-07-A-2-20-01	10.06.2022	120/14
Plan U1 ny planløsning	GK-0-U1-A-2-20-01	30.04.2020	132/6
Fasade sørøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-02	16.12.2022	135/13
Fasade nordøst og sørvest	GK-0-00-A-2-50-01	16.12.2022	135/14
Plan 01	GK-0-01-A-2-20-01	30.08.2023	170/2
Plan underetasje - Bygg F	GK-0-U1-A-2-20-006	23.10.2023	178/2
Plan 1 etasje - Bygg F	GK-F-01-A-2-20-101	23.10.2023	178/3
Plan 2 etasje - Bygg F	GK-F-02-A-2-20-101	23.10.2023	178/4
Plan 3 etasje - Bygg F	GK-F-03-A-2-20-101	23.10.2023	178/5
Plan 4 etasje - Bygg F	GK-F-04-A-2-20-101	23.10.2023	178/6
Plan 5 etasje - Bygg F	GK-F-05-A-2-20-101	23.10.2023	178/7
Plan 6 etasje - Bygg F	GK-F-06-A-2-20-101	23.10.2023	178/8
Plan 7 etasje - Bygg F	GK-F-07-A-2-20-101	23.10.2023	178/9
Fasade nordvest - Bygg F	GK-F-00-A-2-50-01	23.10.2023	179/2
Fasade sørvest og nordøst - Bygg F	GK-F-00-A-2-50-02	23.10.2023	179/3
Fasade sørøst - Bygg F	GK-F-00-A-2-50-03	23.10.2023	179/4
Plan underetasje - Bygg B	GK-0-U1-A-2-20-004	23.10.2023	180/2
Plan 1 etasje - Bygg B	GK-B-01-A-2-20-101	23.10.2023	180/3
Plan 2 etasje - Bygg B	GK-B-02-A-2-20-101	23.10.2023	180/4
Plan 3 etasje - Bygg B	GK-B-03-A-2-20-101	23.10.2023	180/5
Plan 4 etasje - Bygg B	GK-B-04-A-2-20-101	23.10.2023	180/6
Plan 5 etasje - Bygg B	GK-B-05-A-2-20-101	23.10.2023	180/7
Plan 6 etasje - Bygg B	GK-B-06-A-2-20-101	23.10.2023	180/8
Plan 7 etasje - Bygg B	GK-B-07-A-2-20-101	23.10.2023	180/9
Plan 8 etasje - Bygg B	GK-B-08-A-2-20-101	23.10.2023	180/10
Fasade nordvest - Bygg B	GK-B-00-A-2-50-01	23.10.2023	181/2
Fasade sørvest og nordøst - Bygg B	GK-B-00-A-2-50-02	23.10.2023	181/3
Fasade sørøst - Bygg B	GK-B-00-A-2-50-03	23.10.2023	181/4
Plan U1, del 03 (A)	GK-0-U1-A-2-20-003	16.01.2024	200/2
Bygg A, Plan 01	GK-A-01-A-2-20-101	16.01.2024	200/3
Bygg A, Plan 02	GK-A-02-A-2-20-101	16.01.2024	200/4
Bygg A, Plan 03	GK-A-03-A-2-20-101	16.01.2024	200/5
Bygg A, Plan 04	GK-A-04-A-2-20-101	16.01.2024	200/6
Bygg A, Plan 05	GK-A-05-A-2-20-101	16.01.2024	200/7
Bygg A, Plan 06	GK-A-06-A-2-20-101	16.01.2024	200/8
Bygg A, Plan 07	GK-A-07-A-2-20-101	16.01.2024	200/9
Bygg A, Plan 08	GK-A-08-A-2-20-101	16.01.2024	200/10
Bygg A, Plan tak	GK-A-TP-A-2-20-101	16.01.2024	200/11
Bygg A Fasader Nordvest og Sørøst	GK-A-00-A-2-50-01	16.01.2024	201/2
Bygg A Fasade Sørvest	GK-A-00-A-2-50-02	16.01.2024	201/3
Bygg A Fasade Nordøst	GK-A-00-A-2-50-03	16.01.2024	201/4

Vilkår i den videre prosessen

Flere av vilkårene for midlertidig brukstillatelse er ikke oppfylt. Plan- og bygningsetaten har gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7 og § 2.1.6 tredje ledd, som gir tillatelse til en trinnvis utbygging av utearealene og overvannsanlegget. Bymiljøetaten har uttalt seg til søknaden om dispensasjon. Vi viser i helhet til vedtak om midlertidig dispensasjon, gitt 07.09.2023. På bakgrunn av dette er flere av vilkårene til midlertidig brukstillatelse utsatt til fremtidig søknader om midlertidig brukstillatelse for de gjenværende byggene.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, første punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne, er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kap. 7, andre punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, tredje punkt
- før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen, jf. S-5053 kapittel 7, fjerde punkt
- overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-5053 kap. 1.1
- uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. S-5053 kap. 2.1.6, tredje avsnitt

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt torg innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau innenfor planområdet
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst


Kopi til:

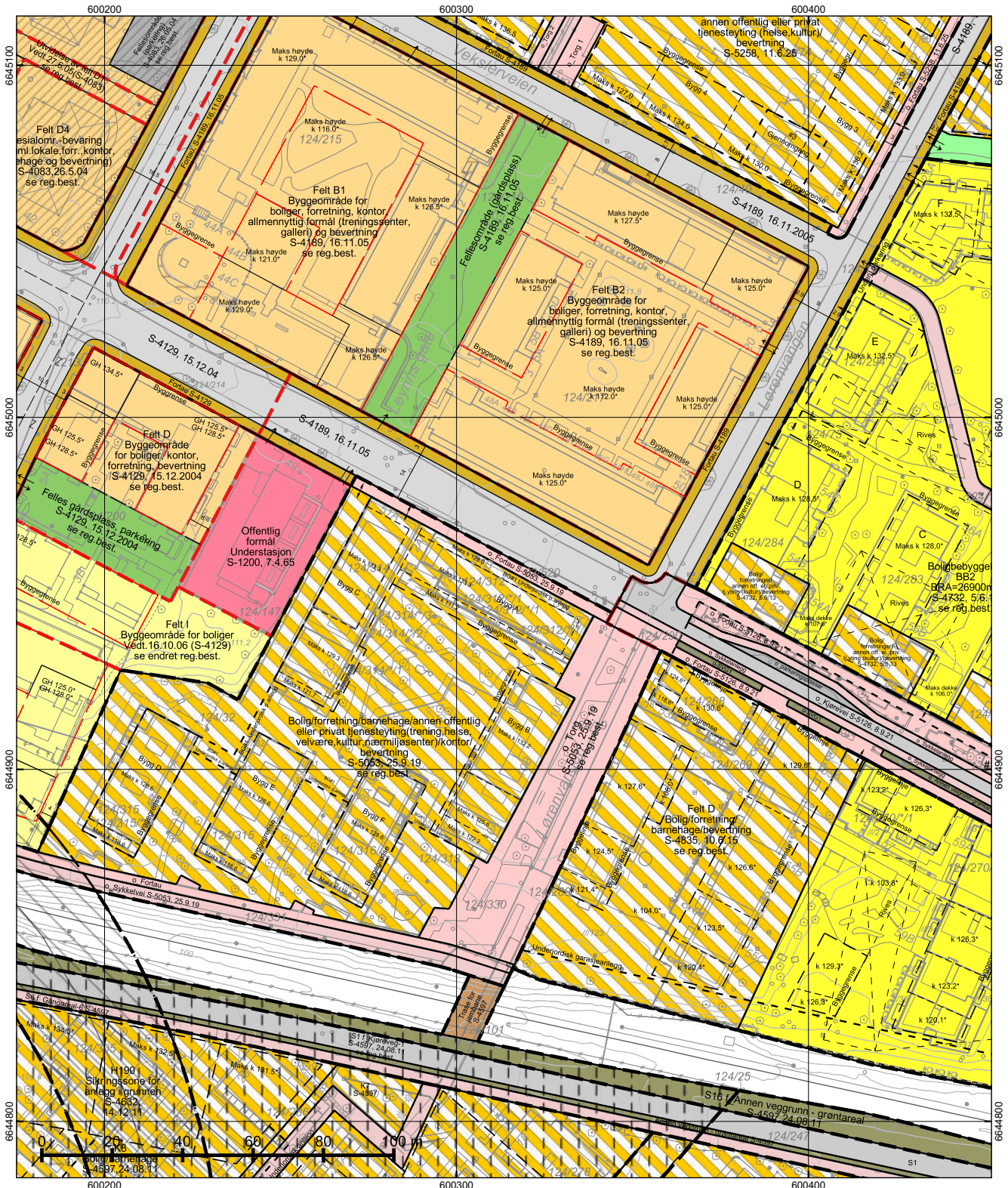
LØRENVEIEN 51 AS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151793/ 86525141</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Lørenvangen 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 124/312</p>			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151793/ 86525141	Deres ref.:
Adresse: Lørenvangen 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/312	


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

Se tegnforklaring på eget ark






















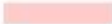



























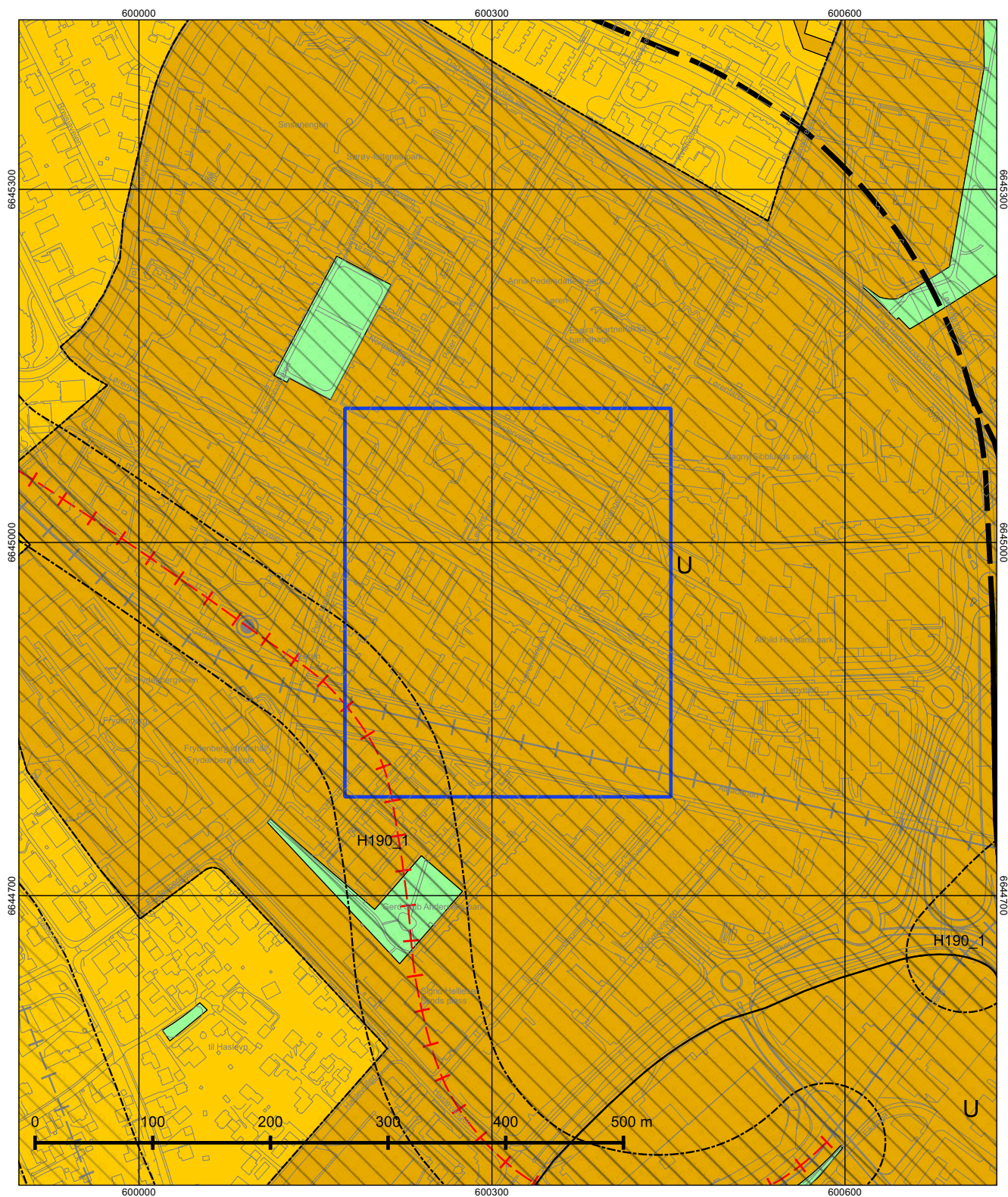
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151793/ 86525141</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Lørenvangen 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 124/312</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygningens avgrensning i beb. plan
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggelinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Regulert støyskjerm
			Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	671 - Spesialområde bevaring parkering		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 151793/86525141
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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



S-5053

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Vedtaksdato: 25.09.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201601635](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lørenveien 51 m. fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 124/32, 125/72, 124/49, 124/34, 126/72, 126/68 og 136/149

Kartnummer ONO-201601635 datert 28.02.2018 og revidert 10.12.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med utadrettet virksomhet mot strøgsgaten Lørenveien. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides barnehage samt gode byrom og møteplasser i form av fortau torg og sykkelvei med fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.

Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

2.1 Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsentre)/kontor/bevertning.

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige $BRA = 23\,895\text{ m}^2$.

Dersom bygg C etableres med kontor og/eller offentlig/privat tjenesteyting i hele byggets høyde i hjørnet mot Lørenveien tillates $BRA = 24\,180\text{ m}^2$.

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, renovasjon, lager og boder som har himling lavere enn kote 108,5 regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med følgende unntak:

- Minimum 725 m² av 1. etasje i bygg A og C mot Lørenveien skal benyttes til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsentre) / kontor / bevertning.
Arealet skal bestå av minimum 3 enheter, med separat inngangsparti til hvert av lokalene.
To av lokalene skal være minimum 100 m² og ett lokale skal være minimum 80 m².
Lokalet på hjørnet Lørenveien/Lørenvengen skal inneholde minimum 100 m² utadrettet virksomhet, som forretning og/eller bevertning.
- I hjørnet av bygg C mot Lørenveien og transformatoren, tillates kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til bolig, innenfor høyeste regulerte kote.
- Minimum 620 m² BRA av 1. etasje i Bygg B skal benyttes til barnehage. Det tillates barnehage også i 2. etg i bygg B, i tillegg til bolig.
- Minimum 60 m² av 1. etasje i bygg C skal benyttes til felleslokale inkludert sykkelverksted. Lokalet skal ligge i sørlig ende av bygget, og ha vaskemuligheter, sluk og toalett. Det skal ha direkte tilgang til felles utearealer sør for bygget og til innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C.

Det tillates uteservering mot Lørenveien på private arealer i tilknytning til hjørnelokalet mot nordvest i bygg C.

2.1.2 Plassering og høyder

Plassering

Der byggegrense ikke er vist i kartet er formålsgrense lik byggegrense.

Det tillates ikke bebyggelse, utstikk, karnapper eller balkonger innenfor 20 meters avstand fra midtlinje spor for Alnabanen.

Før godkjent rammetillatelse skal det foreligge tillatelse fra Bane Nor om tiltak som ligger innenfor 30 meter fra nærmeste spor-midt.

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

Bygg A og B skal plasseres i formålsgrense mot Lørenvengen.

1. etasje i bygg C skal ha innrykk i fasaden for å gi tilstrekkelig friskt for regulert avkjøring.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart, med unntak av balkonger, karnapper og utstikk som spesifisert:

- Utstikk, karnapper og utkragede balkonger tillates utenfor byggegrense, maksimalt 2 meter ut fra vegglinje, dersom følgende er oppfylt for underliggende leilighet:
Hovedoppholdsrom skal ha ett vindu med fri høyde 3 meter over overkant vindu.
- Balkonger som ikke tilfredsstiller fri høyde som spesifisert over tillates utenfor byggegrense maksimalt 1,8 meter ut fra vegglinje.
- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på søndre fasade av bygg D, E og F mot Alnabanen.

- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på vestre fasade av bygg C mot trafostasjon.
- I bygg A tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenveien og disse skal ligge minimum 3,5 m over gateplan.
- I bygg B tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenvengen, og disse skal ligge minimum 3 meter over offentlig torg.

Forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 meter, dypoppsamlere for renovasjon og sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser.

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert over terreng. Mot eiendomsgrensen i nordvest tillates forstøtningsmur med høyde inntil 3 meter, der terrenget tilsier det.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Høyder

Fellesbestemmelser

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimal gesimshøyde på plankartet.

Over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggenes ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørrkjøler med høyde inntil 2 meter.

Pergola, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

Tekniske rom, trafo, sikringsskap etc. skal plasseres inne i bygget, under skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflate.

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggenes ytre flate.

Bygg A og C

For bygg A og C skal skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten ligge minimum 2,0 meter under regulert høyde.

Bygg B, D, E og F

Skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,0 meter under regulert høyde.

Over skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflate tillates heis- og trappelhus med høyde inntil 4 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggenes ytre flate.

Romhøyder

Romhøyde er definert som avstand mellom etasjeskillere.

I bygg A skal hjørnelokalet i 1.etasje mot Lørenvangen ha minimum 4,0 meter romhøyde. Resterende lokaler for strøkstjenende virksomhet mot Lørenveien i bygg A skal ha romhøyde minimum 3,2 meter.

I bygg C skal hjørnelokalet med strøkstjenende virksomhet mot vest ha romhøyde minimum 4,0 meter i 15 m² av lokalet. De resterende deler av lokalet tillates innredet med mesanin.

Barnhagen i bygg Bs første etasje skal ha romhøyde minimum 3,30 meter.

Øvrige etasjer i bygg B skal ha romhøyde minimum 2,40 meter.

2.1.3 Utforming

Volumer

I bygg A skal bygningskroppens dybde ikke overskride 13,5 meter fra 2. etasje og opp. Balkonger og andre utkrager beregnes ikke med i bygningskroppens dybde. Første etasje av bygg A tillates med 18,2 meters dybde.

Avstand mellom bygg D og E og mellom bygg E og F skal være minimum 18 meter målt fra vegggliv til vegggliv, unntatt av at 3,5 meter av bygningenes lengde tillates med avstand minimum 15,5 meter mellom vegggliv.

Avstand mellom bygg F og B skal være minimum 11,5 meter målt fra vegggliv til vegggliv. Dersom bygg A og bygg C bygges med mellomrom mot Lørenveien skal de fire sørligste meterne av A mot gårdsrommet ha minimum 12 meter avstand mellom veggglivene på A og C.

Fasader

Bebyggelsen skal tilpasses nivået til Lørenveien og Lørenvangen, og inngangspartier i første etasje skal legges på nivå med fortau og torg.

Fasader skal være utadrettede på gateplan mot Lørenveien og Lørenvangen.

Østre fasade av bygg A skal ha inngang mot Lørenvangen.

Det tillates foliering eller permanent tildekking av vinduer inntil 20 % av totalt vindusareal for strøkstjenende virksomhet i første etasje mot Lørenveien.

I bygg A tillates ikke foliering eller permanent tildekking av vinduer i første etasje mot Lørenvangen.

Det skal skapes vertikal variasjon på bebyggelse som vender mot Lørenveien og Lørenvangen. Fasadene skal struktureres med vertikale markeringer som etableres ved bruk av vinduer/dører/balkonger inntrekkninger eller spill i andre elementer.

På bygg A skal det etableres minst to fasadeinntrekkninger mot Lørenveien. Disse kan romme inntrukne balkonger. Inntrekkningene skal plasseres med en minsteavstand på 5 meter fra hjørner og 18 meter fra hverandre, og være minst 1,5 meter brede og 0,5 meter dype.

På bygg B skal det etableres minst to fasadeinntrekninger mot Lørenvangen. Disse kan romme inntrukne balkonger.

På bygg C skal det etableres minst en fasadeinntrekning mot trafostasjon. Denne kan romme inntrukne balkonger.

Materialitet

Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard.

Bygg A, B og C skal fremstå helhetlig utformet, og bygg D, E og F skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenens material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Fasademateriale i bygg A, B og C skal i hovedsak være teglstein.

Fasademateriale i bygg D, E og F skal i hovedsak være teglstein, tre eller malt puss. Det tillates bruk av maksimalt ett supplerende fasademateriale.

Mellomrom mellom bygg A og C tillates etablert med glassfelt mot Lørenveien. Det tillates også bruk av teglstein tilsvarende resten av fasaden i deler av åpningen.

Det tillates ikke materialskilte mellom to øverste etasjer.

Utkraginger, karnapper, parapet, brystning og søyler skal bestå av samme materiale som øvrig fasade og inngå i fasadens helhet.

Innganger

Alle boliger skal ha inngang fra felles uteareal.
Barnehagen skal ha inngang fra torg.
Felles hovedinnganger skal markeres tydelig.
Boligene skal ikke dele innganger med andre formål.

Balkonger

Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

Fasade A nord: maksimalt 10 % av fasadelengden.
Fasade A øst: maksimalt 15 % av fasadelengden.
Fasade A sør: maksimalt 55 % av fasadelengden.

Fasade B øst: 25 %
Fasade B vest: 45 %
Fasade B sør: 65 %

Fasade C øst: 45 %
Fasade C sør: 65 %

Fasade D, E og F vest: 40 %
Fasade D, E og F sør: 60 %

Fasade D og E øst: 20 %
Fasade F øst: 15 %
Fasade F nord: 15 %

Private uteplasser som sammenfaller med sokkel, tak eller på underliggende etasje tillates i 100 % av fasadelengden. Inntrukne balkonger tillates i 60 % av fasadelengden.

Det tillates ikke utkragede balkonger nærmere hjørner enn 1 meter, unntatt for søndre fasade på bygg B, C, D, E og F, der balkonger tillates trukket rundt hjørner.

Tak

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen. De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

Maksimalt 35 % av leilighetene skal være 35-50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav 20 % av leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med mindre utleieenhet på ca. 20 m² BRA.
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nordøst.
Leiligheter i bygg A og C skal være gjennomgående eller vende mot fellesområde i sør eller øst.

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk.
Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet.

Av uteoppholdsareal på terreng/lokk skal minst 40 % ligge i sol 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00 1. mai.

Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldersgrupper og være felles møteplass for beboerne.

Det skal være tydelig skille mellom felles/offentlige og private soner.
Like sør for bygg C skal det opparbeides minimum 80 m² felles uteoppholdsareal med møblering for opphold.

Utearealene skal gi en terrengmessig god overgang mot tiliggende terreng utenfor planområdet.

Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes hjemmehørende, ikke allergene arter. Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 100 cm jorddybde.

Trær som benyttes i anlegget skal leveres med minimum 14 cm stammeomkrets. Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

Langs sykkelvei med fortau skal det opparbeides en grønn buffer mot private utomhusarealer i en bredde på 0,75 meter. I denne sonen tillates ikke fast privat møblering og installasjoner.

Takterrassene skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Barnehagens utearealer

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 368 m², og det skal avsettes minimum 19 m² uteareal per barn.

Arealet skal ligge sør og vest for Bygg B, og skal i hovedsak bestå av naturmaterialer(som gress, sand, tre og vann.) Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 30 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. 120 m² av barnehagens uteareal tillates overdekket av bygg B.

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboere i bygg A, B, C, D, E og F-utenfor barnehagens åpningstid.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsentre)/kontor/bevertning. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer, med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.

Avkjørsel til internvei vest for blokk C, tillates kun brukt av renovasjon, flyttebil og brann-/redningskjøretøy.

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

Angitte krav til parkering skal gjelde for planområdet inntil nye parkeringsnormer er vedtatt og gjort gjeldende.

Bil:

Minimum 0,4 plasser til maksimum 0,8 plasser pr. 100 m² BRA bolig.

Minimum 1,2 plasser til maksimum 4,2 plasser pr 1 000 m² BRA kontor/næring

Minimum 5 % av p-plassene for bil skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Minimum 20 % av p-plassene for bil skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler på et senere tidspunkt.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass for barnehage som skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:

Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA bolig.

Minimum 21 sykkeloppstillingsplasser per 1 000 m² BRA kontor/næring.

Minimum 18 plasser per 1 000 m² BRA forretning.

Minimum 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).

Minimum 10 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehage, i umiddelbar nærhet av inngang til barnehage.

Ved etablering av delingsordning for el-sykkel kan det vurderes reduksjon i antall sykkeloppstillingsplasser per BRA bolig.

Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene tilknyttet boligene skal ha overbygg som er tyverisikret/avlåst.

Det skal etableres minimum 10 store nok plasser til å parkere transport- og familiesykler.

Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.

Sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning tillates etablert på offentlig torg og fortau.

Det skal etableres stativer for minst 10 sykkelparkeringsplasser på terreng ved alle felles innganger i bygg D, E og F.

For bygg A, B og C skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser ved alle felles innganger som vender inn mot felles uteområde.

Det skal settes av 60 m² i 1.etasje i blokk C for felleslokale inkludert service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom (med vann og sluk) og lagringsplass for sykkelutstyr/verktøy. Arealet skal ha direkte utgang til felles utearealer, og direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Støy

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Balkonger på bygg C mot trafostasjon i øst skal være innglassede. Innglasset balkong skal minst tilfredsstillende R_w ved 200 Hz ≥ 15 dB. Alle sove- og oppholdsrom i bygg C skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu der grenseverdi tilfredsstilles. Dette kan løses ved at vindu åpnes mot innglasset balkong.

Ved søknad om rammetillatelse skal avbøtende tiltak mot strukturlyd fra Alnabanen dokumenteres. Det skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse over terreng for bygg D, E og F, utføres vibrasjonsmålinger på sålen av bygningene, og eventuelt gjennomføres ytterligere avbøtende tiltak.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

Sammen med første søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan. Byggeplan skal foreløpig godkjennes av Bymiljøetaten. Endelig byggeplan skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

Byggeplanen skal innsendes i målestokk 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk av gangareal, anlegg for opphold og aktivitet, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø og stigningsforhold. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.

Ved rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bane Nor, Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Det tillates sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning på fortauet. Løsning for sykkelparkering på offentlig areal skal vises på byggeplan og godkjennes av Bymiljøetaten senest ved rammetillatelse.

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

Torg i Lørenvangen skal bli en del av Den grønne ringen i Strategisk plan for Hovinbyen. Det skal sammenkobles sykkelveien i sør og videreføre en 4 meter bred uhindret trasé fra denne til Lørenveien, og til gangbroen som leder til andre siden av Alnabanen.

Utformingen av torget og valg av installasjoner skal gjøres med utgangspunkt i Handlingsplan for Den grønne ringen. Fram til annet bestemmes gjelder følgende:

På torgdekket skal det kun benyttes naturstein. Minst 20 % av torgarealet skal bestå av vegetasjon. Det skal etableres minimum 5 trær som har mulighet til å vokse seg store. Disse skal leveres med stammeomkrets minimum 20 cm. Trær skal fortrinnsvis være tidligblomstrende og hjemmehørende, ikke-allergene arter. Overvann skal brukes som et

opplevelseselement i utformingen. På torget skal det etableres fast møblering eller installasjoner for opphold og rekreasjon. Sør på torget skal det etableres sitteplasser med utsyn mot sørvest. Det skal etableres oppstillingsplass for brannbil på torget.

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

Denne skal gå langs Alnabanen og skal opparbeides med minst 5 meter bredde. I tillegg skal det opparbeides en sone for vegetasjon, snøopplag og belysning.

Det skal i tilknytning til sykkelveien etableres minst to oppholdssoner med møblering, plassert som angitt i plankart. Materialbruk i dekket skal være brostein og sonene skal opparbeides med lav sittemur, belysning og minst ett tre per sone. Disse oppholdssonene skal hver for seg være minst 10 m², og være offentlige. Det skal være trinnfri sammenheng mellom sykkelvei med fortau og oppholdssoner.

Areal som reguleres til offentlige oppholdssoner langs sykkelveien skal overtas av Oslo Kommune, som skal stå for drift og vedlikehold.

Mot jernbanesporet tillates forstøtningsmur med høyde inntil 4 meter, der terrenget tilsier det.

3.5 Gangareal (gangbro over torg og sykkelvei med fortau) (vertikalnivå tre over grunnen)

Bestemmelsene skal være som de til enhver tid gjeldende planbestemmelser i tilgrensende planområde i sør for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79 samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra denne.

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien AS.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr./bnr. 124/199
- Oppgradering av Lørenveien fra og med krysset Lørenvangen og til og med rundkjøring i Økernveien/Lørenveien.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Torg innenfor planområdet
- Sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdssoner i tilknytning til denne.
- Fortau innenfor planområdet
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2019 sak 286.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019


Ina Rognestad, bem.



GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningssetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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 mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenvangen 12C 0585 OSLO
 Matrikkel: Gnr 124, bnr 312 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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 eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

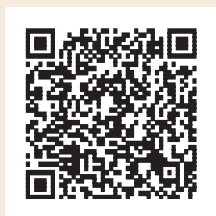
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966