

Lørenvangen 12D



Velkommen til

Lørenvangen 12D



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2026

Gregers Kvartal – Løren

Høytliggende og luftig i 7 etg (ingen leil. over) fra 2024 | Stor & solrik balkong | Heis | Utbyggergaranti | IN-ordning

Prisantydning	2 940 000,-
Fellesgjeld	2 556 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 497 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	14 732,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2024

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lørenvangen 12D!

- En svært moderne og pen 2-roms beliggende sentralt på Løren. Boligen ligger høyt og fritt i byggets 7. etasje. Leiligheten har gjennomgående planløsning som skaper gode lysforhold samt et fantastisk utsyn. Denne enheten er en del av det nylig utviklede "Gregers Kvartal", et imponerende boligprosjekt som ble realisert i 2024.

- Kort fortalt:
- Stor balkong med sol fra 12-18.00 iht. selger
- Høyt og fritt uten leilighet over
- Heis
- Balansert ventilasjon
- Store vindusflater med godt lysinnslipp fra to sider
- Utbyggergaranti til 2029
- Felleskostnader på kun 4.275,- ved nedbetaling gjennom IN-ordning
- Fellesgjeld med avdragsfrihet til 2034
- Tv, bredbånd og varme inkl. i felleskostnader
- Kort vei til buss og T-bane

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


3,56 m
Balkong
1,37 m
3,55 m
Skap
Soverom
3,06 m
3,20 m
1,93 m
Entré
Stue/kjøkken
3,87 m
VM
1,87 m
Bad
2,50 m
5,67 m











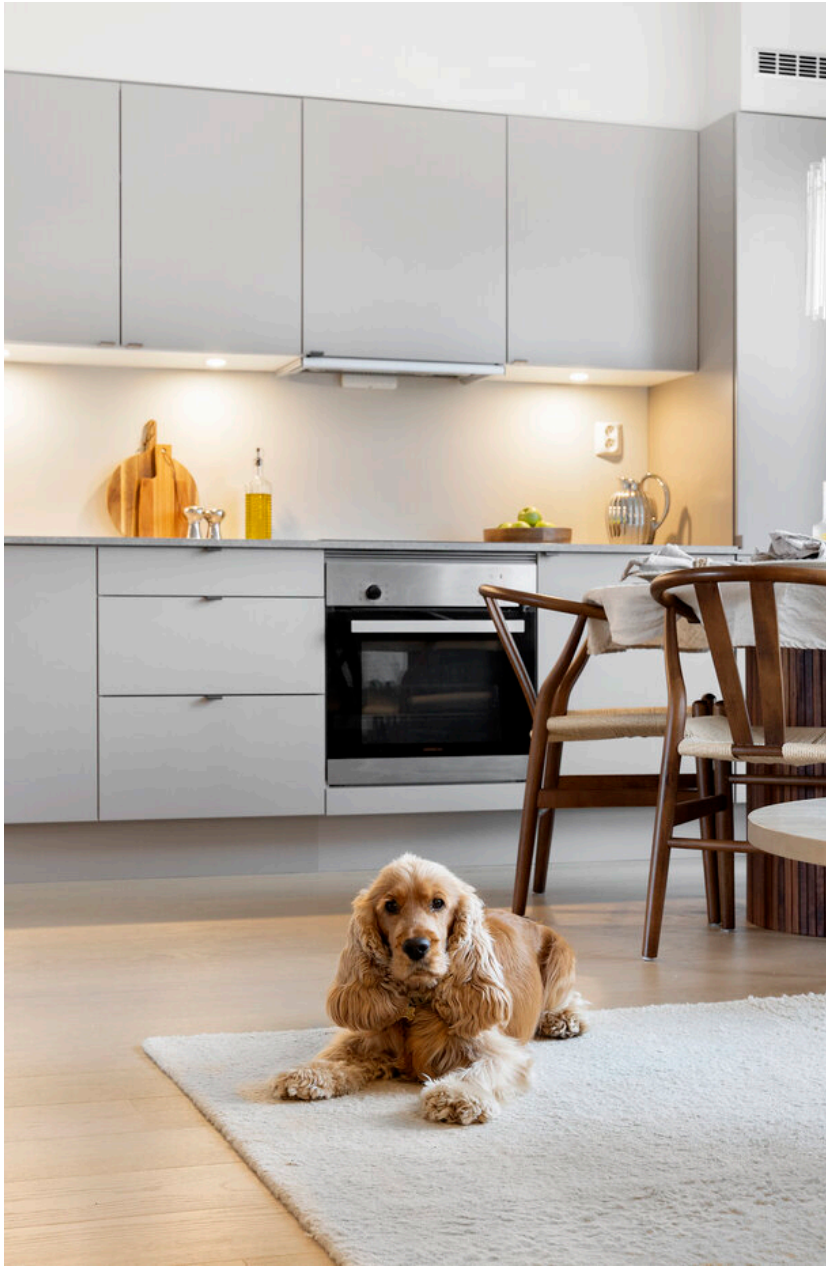


















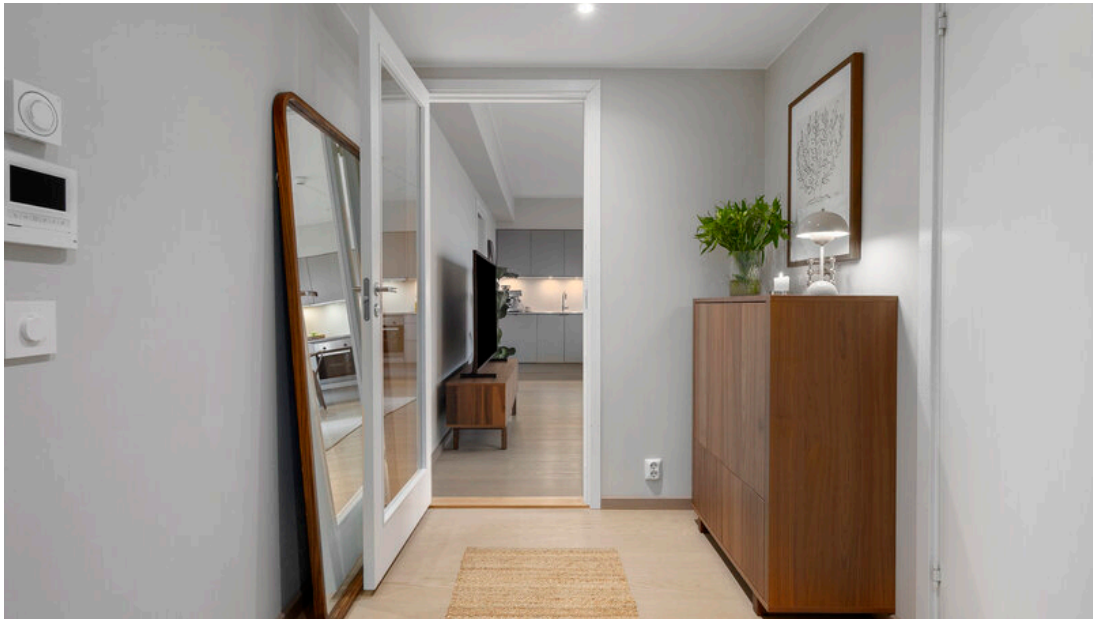





Electrolux










1







Informasjon

Lørenvangen 12D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0115/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

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

Selgere
Marius Nordstrand Olavesen
Anne Bjørkelund

Kjøpesum og omkostninger
2 940 000,- (Prisantydning)
2 556 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 496 000,- (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))
---
5 497 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 506 880,- (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
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

7. etasje, 46 m² BRA-i: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med flott enstavs parkettgulv og malte veggflater i tidsriktig farge og lysmalt himling med downlights. I entréen er det god plass til garderobeløsninger, og lagring av sko og yttertøy. Brann- og lydklassifisert entrédør og dørtelefon med video. Det er også heisadkomst til etasjen.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med takhøyde oppmålt til 2,6 meter og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har god plass til sofagruppe og TV med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord ved kjøkkenet.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning med stuen. Stilren og moderne Sigdal-kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator over kokesone. Kjøkkenet er praktisk innredet med god skap- og benkeplass. Belysning under overskap.

Bad
Delikat flislagt bad fra 2024 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Videre er badet utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne. Downlights i himlingen.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er ivaretatt i store garderobeskap.

Balkong
Fra soverommet er det utgang til solrik sydvestvendt balkong på ca. 5 m². Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen er overbygget, slik at man også får glede av denne på regnværsdager.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde målt til 2,6m målt i stue/kjøkken og soverom.

Kjøkken:

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er fra byggeår. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet består av fliser på betong med sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Våtromsvegger med flislagte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Unloc-app hvor man kan åpne dører og garasjeport.
- Avløpsrør i plast.
- Det er automatisk vannstopper montert på både varmt- og kaldtvannskursen i fordelerskapet, med sensor i kjøkken.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
- Screen ZIP - på det smaleste vinduet balkong (en liten del har gått ut av sporet, eier fikser service før overtakelse)

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Parkering

Tidvis mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i garasjeanlegg i kjeller.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt måling før vi kjøpte denne boligen. Oppgitt i både salgsoppgave og tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong
- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Lamper i stuen (lysekroner) medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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.

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

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

Oppvarming

Felles varmeanlegg tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 729 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 14 732,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 14 732,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: A-konto varmtvann og oppvarming, kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag felles lån, felles bygningsforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A-konto til avregning: kr 1 670,-
Renter IN-lån: kr 10 457,-
Felleskostnader: kr 2 343,-
TV / Bredbånd: kr 262,-

Dagens lån er avdragsfritt frem til 30.03.2034.
Det vil si at fra og med 30.03.2024 vil avdragene på denne boligen utgjøre ca. 2 295,- pr. mnd.

Det er IN-ordning på lånet, og ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 275,- per mnd.
Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr. 15.3. og pr. 15.9. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 461 536,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 846 144,- 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

Om borettslaget
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. Borettslaget ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662393 Lørenhagen Borettslag består av 53 boliger.

BAKGÅRD
Gårdsrommet er bilfritt, og hagen til de som bor i Gregers Kvartal. Her finnes flere oppholdssoner med varierende utforming og sittemøbler, for store og små sammenkomster, i frodige omgivelser. Gårdsrommet er et hvilested og møteplass for beboere og besøkende.

SYKKELPARKERING
I Gregers Kvartal vil det bli god plass til sykkelparkering, både innendørs og utendørs. Det er flere sykkelparkeringsplasser både for parkering av transportsykler og sykkelplasser for lading av elsykler.

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 2 556 000,-pr. 19.02.2026

16368113097, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 19.02.2026: 157 828 000
Andel av saldo: 2 556 000
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 2 295,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr 130 312,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 12 384.

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)
Borettslaget har pent opparbeidet tomt med gangveier, grøntområder, sittegrupper og beplantning.

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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Gregers Kvartal, et spennende nytt boligprosjekt med attraktiv beliggenhet på en høyde på Løren. Her bor du solvendt mot sør med utsikt over HasleLinje, i et område hvor det urbane møter grønne omgivelser. Prosjektet er gjennomtenkt utformet for å skape en god balanse mellom moderne byliv og nærhet til natur og rekreasjon.

Boligprosjektet består av seks arkitektoniske boligblokker på mellom seks og åtte etasjer. Bebyggelsen er organisert rundt et åpent og innbydende gårdsrom som gir gode møteplasser for beboerne. Her finner du private uteområder, hyggelige oppholdsarealer, samt en barnehage og et nytt offentlig torg i Lørenvangen. Mellom byggene er det lagt til rette for gjennomganger, stier og åpne siktlinjer som gir kvartalet et luftig og trivelig preg.

For å legge til rette for bærekraftig transport er det etablert en ny sykkelsti med fortau langs Alnabanen. Samtidig er det kort gangavstand til T banestasjon, som gir enkel og rask tilgang til Oslo sentrum.

Løren har de siste årene utviklet seg til å bli et populært og levende område i Oslo. Her finner du en god blanding av mennesker i alle aldre, med kort vei både til sentrum og til marka. Flere nye prosjekter i området bidrar til å gjøre Løren til et stadig mer attraktivt sted å bo.

I nærheten ligger Økern Portal, som har blitt et populært samlingspunkt med restauranter, caféer og en spektakulær takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Vinslottet er et arkitektonisk landemerke i området og ble tidligere brukt som Vinmonopolets fabrikk. I dag er bygget transformert til et moderne nærsenter med et bredt utvalg av tilbud. Her finner du blant annet matbutikk, frisør, lege, optiker og flere spennende nisjebutikker.

Vinslottet har også blitt et naturlig møtested i nabolaget med flere gode serveringssteder, blant annet Sugar & Spice, 8 Fish sushi, Hasle Linje gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringer hvor man kan nyte god mat og drikke på solsiden.

Løren Torg ligger også i nærheten og tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, renseri, klesbutikk, optiker, tannlege og blomsterbutikk. Her finner du også Fryd pub som er kjent for god service og gode burgere. På Hasle finner du i tillegg et nærsenter med blant annet Vinmonopol, blomsterbutikk og interiørbutikker.

For trening og aktivitet finnes det flere gode tilbud i området. På Løren finner du blant annet STERK treningssenter og Studio Jobbsprek med moderne treningslokaler og godt utstyr. CrossFit Løren tilbyr treningsopplegg for alle nivåer. På Hasle finnes også treningssenter, tennis og padel med drop in muligheter. Frontline Academy åpner også en ny avdeling på Hasle hvor man kan trene kampsport på høyt nivå.

For de som liker aktiviteter utendørs finnes det flere flotte parker i nærområdet, blant annet Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og grønne parkområder samt Sinsenparken. Det er heller ikke langt til Torshovdalen med store gressletter eller til Lillomarka som byr på flotte turstier om sommeren og gode skiløyper om vinteren.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Løren går T banen hyppig både mot sentrum og mot marka. Det er også gangavstand til Økern og Hasle T banestasjoner, samt flere bussholdeplasser på Hasle, Løren og Sinsen som er et knutepunkt for trikk, buss og T bane. Flybussen stopper også på Løren og bruker omtrent én time til Gardermoen. I tillegg finnes det bysykkelstativ i området for de som ønsker å sykle til jobb eller ta en tur i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av seks boligblokker datert 02.12.2025.

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

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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 Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter/kontor/bevertning). i henhold til reguleringsplan S-5053, datert 25.09.2019.

Hele Økern og Lørenområdet blir utbygget etter en overordnet plan - Veiledende plan for offentlig rom - Løren/Økern. Dette er en plan som er utarbeidet av Plan og Bygningsetaten og vedtatt av Oslo Bystyre. Denne planen sikrer at veier, gangveier, parker og offentlige rom blir etablert når hele området blir transformert fra et logistikk/industriområde til et moderne boligområde. Planen har stort fokus på trivsel og grøntområder for de som bor her. VPOR-planen ligger tilgjengelig på Oslo Kommune sine hjemmesider.

Prosjektet grenser mot nord mot Lørenveien som er regulert til offentlig vei med fortau (S-4189). Mot øst grenser prosjektet mot et offentlig bilfritt bytorg med sykkel- og gangvei over Alnabanen. På bytorget vil det også tilrettelegges for servering. Mot syd grenser prosjektet mot gang- og sykkelvei som går langs Alnabanen. Foran denne ligger Alnabanen, som i dag er togforbindelsen til Alnabruterminalen som står for en stor andel av godstransport på jernbane.

Mot vest grenser prosjektet mot boliger i Peter Møllers vei (Bygg D) og transformatorstasjon S-1200 (Bygg C).

Plan/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering, Bøkkerveien 4 - 12
Saksnummer: 2025/06945 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201807232
Status: Under behandling

Detaljregulering, Lørenveien 68
Saksnummer: 2025/06707 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556036
Status: Under behandling

Detaljregulering, Bøkkerveien 1 - 3
Saksnummer: 2025/06717 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556495
Status: Under behandling

Detaljregulering, Økernveien med sidegater
Saksnummer: 2025/06734 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202453643
Status: Under behandling

For mer 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/

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
Rettet etter tingl. §18
26.10.2023 Arkivref. 23/38361-1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
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
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til 16 biloppstillingplasser

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
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
Gjelder 23 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Gjelder sykkelparkeringer

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:330
Bestemmelse om fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Gjelder tekniske rom

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
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
Gjelder tekniske rom
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187442 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
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
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:330
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 borett 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. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 hjem.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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 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

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Tistandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 812,- 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 15. mars 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lørenvangen 12D

Lørenvangen 12D

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	**10 min** 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**10 min** 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	**14 min** 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Kuben videregående skole	**18 min**
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

Sport

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

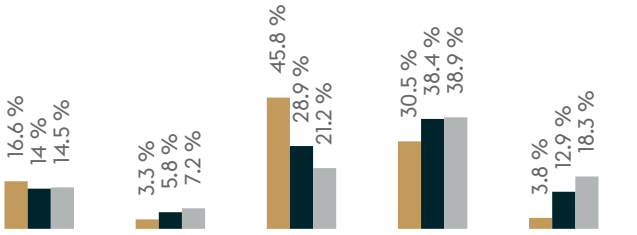
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	**3 min** 0.2 km
Løren T Linje 4	**5 min** 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	**16 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 3.9 km

Barnehager

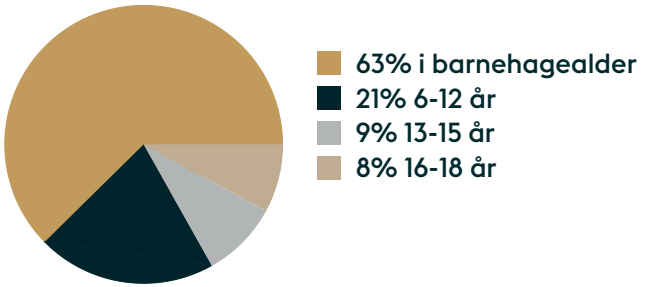
Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	**1 min** 0.1 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	**2 min** 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 66 barn	**4 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Frydenberg Øs...	3 118	1 505
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



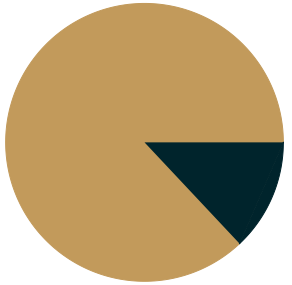
Ladepunkt for el-bil

Joker Løren	2 min
Joker Løren Stasjon	4 min

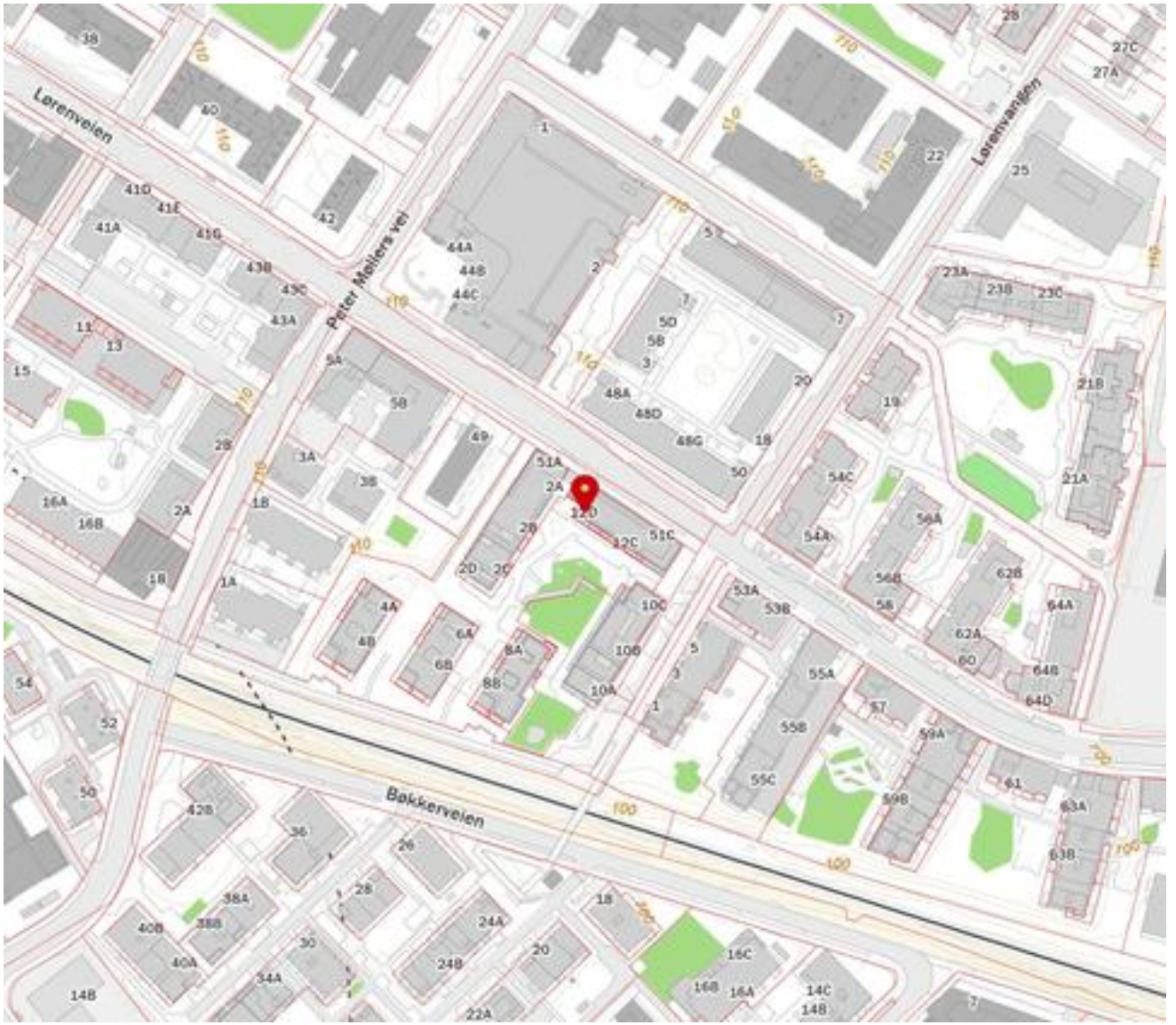
Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



- 87% blokk
- 13% annet



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LØRENVANGEN 12D, 0585 OSLO

Gnr: 124 Bnr: 312 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	27/02/2026
Utskriftsdato:	10/03/2026
Oppdragsnummer:	99012
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 7. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Malt én vegg i entré og én vegg i soverom.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marius Nordstrand Olavesen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Marius Nordstrand Olavesen , Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 124 Bnr: 312
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	718.3 m²
Hjemmelshaver:	Lørenhagen Borettslag
Adresse:	Lørenvangen 12D, 0585 OSLO
Samleseksjon	Borettslaget er en del av en samleseksjon. Seksjonsnummer 1. Sameiebrøk 3169 / 3501.

Andelsleilighet

Selskap:	Lørenhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	929662393
Forretningsfører:	Boligbyggelaget USBL
Eier:	Anne Bjørkelund & Marius Nordstrand Olavesen
Andelsnummer:	12

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2024

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
7. etasje	46	0	0	5
Sum bolig:	46	3	0	5
Sum BRA:	49			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ferdigattest for bygningen er gitt 02.12.2025.
Dokumentasjon for leiligheten foreligger digitalt, samt det meste av dokumentasjon også i papirform.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dør til bad. Glatte skyvedør til soverom. Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 5 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 122 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Det er automatisk vannstopper montert på både varmt- og kaldtvannskursen i fordelerskapet, med sensor i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk, avløp og hovedstoppekraner er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom, tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Sensor til automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,22 m målt i entré. ca. 2,60 m målt i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Ing F Wickstrøm AS, signert og datert 12.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført etter oppføring.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

FDV dokumentasjon for badet foreligger digitalt.

Ferdigattest for bygningen er gitt 02.12.2025.

Våtromsgulv – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser i dusjsone. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 7. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Bjørkelund	9578-5999-4-4301418	2026-03-09 23:47:14
Marius Nordstrand Olavesen	9578-5999-4-3540755	2026-03-09 23:00:17

SIGNICAT 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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 12D, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marius Nordstrand Olavesen, Anne Bjørkelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juni 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6340964
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt måling før vi kjøpte denne boligen. Oppgitt i både salgsoppgave og tilstandsrapport.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0115/26

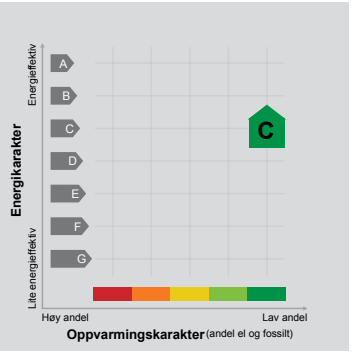
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Nordstrand Olavesen	2026-03-09	Anne Bjørkelund	2026-03-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
Marius Nordstrand Olavesen		Anne Bjørkelund	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 12D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859485
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	26f898ec-279e-4501-8974-4cc3812606c5
Dato	16.01.2024
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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	4159
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 12D
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0701
Dato: 16.01.2024 15:28:10
Energimerkenummer: 26f898ec-279e-4501-8974-4cc3812606c5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 312
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300859485

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	2 107 m²
Areal tak	598 m²
Areal gulv	291 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	903 m²
Oppvarmet BRA	4 159 m²
Totalt BRA	4 159 m²
Oppvarmet luftvolum	11 207 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	118,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,15 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	415 272 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	259 261 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	415 272 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	156 010 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	259 261 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	415 272 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 19.02.26 Side 1 av 2

Lørenhagen Borettslag
Lørenvangen 12 D
0585 OSLO

Vår ref.: 2172/12
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Marius Olavesen, Anne Bjørkelund

Fødselsdato eier: 02.07.1996
Fødselsdato medeier: 06.01.2000

Organisasjonsnr: 929 662 393
Andelsnr: 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **14 732**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto til avregning	1 670
	Renter IN-lån	10 457
	Felleskostnader	2 343
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	262

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):	2 556 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 556 000
Klient ajourf. lån:	179 298 000	Klient gj. s. årsoppg.:	157 828 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368113097, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 19.02.2026: 157 828 000

Andel av saldo: 2 556 000

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 2 295,00 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 - 2025

		Gjeld:	2 556 000	Andre inntekter:	918
Annen formue:	4 640	Utgifter:	135 165		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 704 000
Andelsnr:	12	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: 19.02.26 Side 2 av 2

Lørenhagen Borettslag
Lørenvangen 12 D
0585 OSLO

Vår ref.: 2172/12
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Marius Olavesen, Anne Bjørkelund

Fødselsdato eier: 02.07.1996
Fødselsdato medeier: 06.01.2000

Organisasjonsnr: 929 662 393

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.03.2024	Første innflytting:	19.03.2024	SSBnr:	H0701
Etasje:	7	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 Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

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

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



INNKALLING 2025

Lørenhagen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Styrerommet, Lørenvangen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tidspunkt for aktiviteter og støynivå

5.2 Fugleskremsel

5.3 Speil i heisen

5.4 Sikkerhet og vakthold

5.5 Skru av "plinget" når heisen ankommer etasjen

5.6. Lufting av hund i bakgård

5.7. Takterrasse bygg E

5.8 Vedtektsendring - kameraovervåking

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

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

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

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

Forslag støttes ikke.

5.2 Fugleskremsel

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

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

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

Forslag støttes.

5.3 Speil i heisen

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

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

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

Forslag støttes ikke.

5.4 Sikkerhet og vakthold

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

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

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

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

Forslag støttes.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

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

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

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

Forslag støttes.

5.6 Lufting av hund i bakgård

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

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

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

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

Forslag godkjennes.

5.7 Takterrasse bygg E

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

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

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

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

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåkning

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

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

Styrets innstilling: Godkjennes.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

	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
Borettslnnskudd		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

2172 Lørenhagen Borettslag Org. nr 929662393

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

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 oppstartsmåneden og innfrielser av IN.

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

Note 2 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorar

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

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Noter årsregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

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**

2172 Lørenhagen Borettslag Org. nr. 929662393

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

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

Noter årsregnskap 2024 Lørenhagen Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Lørenhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørenhagen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Lørenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: CEL6L-ZC6JQ-YMD0K-6MA5O-KD10I-E2SPI

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CEL6L-ZC6JQ-YMD0V-6MA5O-KDI0I-EZSPI

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEL6L-ZC6JQ-YMD0V-6MA5O-KDI0I-EZSPI

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Lørenhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Lørenhagen Borettslag består av 53 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Lørenhagen borettslags - styrets årsmelding 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regnskapet for 2024

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

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

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

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

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

Gregers kvartal garasjesameie

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

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

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

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

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

Gregers kvartal driftsforening

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

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

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

Tenning av julegranen

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Revidert per 25.02.2025

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

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

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

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

Kopi av hele tinglysingen vedlegges denne avtalen (vedlegg 1)

Partene i denne avtalen er:

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

Takterrasse er lik takhage i denne avtalen.

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

Partene er enige om følgende avtale:

De tinglyste rettighetene settes ut i livet på følgende vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den .....

.....
Signatur

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

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

Andre avtaler som ikke er tinglyst:

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

Vedlegg 2

Utdrag av husordensreglene for Lørentunet sameie vedtatt 26.8.2024:

4. Fellesrom og oppganger

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

7. Dører og garasjeport

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

8. Felles takterrasse

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 3

Kostnader til drift og vedlikehold av takterrassene i Lørenvangen 4 og 6

Alle priser inkludert mva.

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gerd Steinheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 11

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Tidsrom for aktiviteter og støynivå

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt. Enstemmig.

5.2 Fugleskremsel

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Enstemmig.

5.3 Speil i heisen

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

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

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

5.4 Sikkerhet og vakthold

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

av vektere i kombinasjon med overvåking og kamerateknologi.

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

Vedtak:
Saken ble trukket.

5.5 Skru av «plinget» når heisen ankommer etasjen.

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

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

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

5.6 Lufting av hund i bakgård

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

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

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

5.7 Takterrasse bygg E

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

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

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

5.8 Legges til i vedtektene - kameraovervåkning

Nytt punkt i vedtektene under 4-1 Boretten

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

Borettslaget tillater bruk av Dummy kamera i bodområdene.

Forslag til vedtak:
Legges til i vedtektene for Lørenhagen Borettslag

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Xia foreslås til valg for 1 år til.

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

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ikke valgt

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

Protokoll for Lørenhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

for Lørenhagen Borettslag org. nr. 929 662 393

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for Lørenhagen Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

● På hverdager klokken 07:00–20:00.

● Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

- Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

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

- Forurensing av fellesområdene er forbudt.

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

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

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

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

- Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

5. Dyrehold

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

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

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

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

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

6. Brannvern

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

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

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

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

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

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

7. Brudd på ordensreglene

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

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 vaktselskap

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 vaktselskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styre å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktselskap 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 vaktselskap. 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.

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

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 vaktselskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styre å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktselskap 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 vaktselskap. 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 vaktselskap.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvangen 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

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

Saksinnsyn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

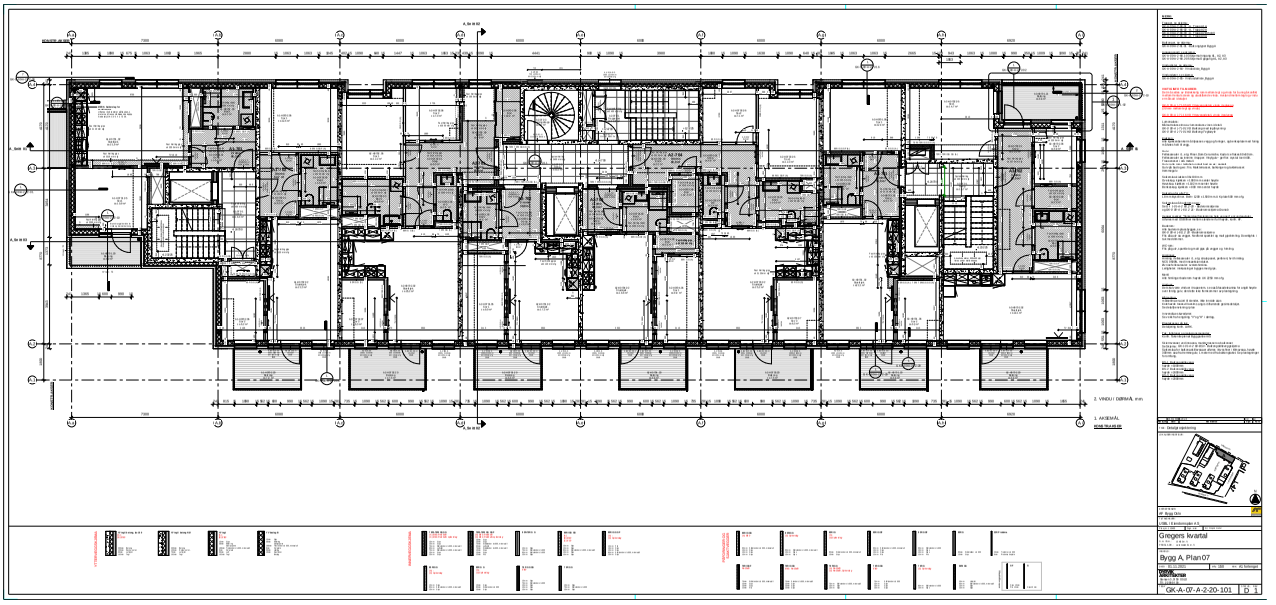
Vedlegg:
202001096_5_60_Renovasjon
202001096_5_61_Overvannshåndtering
202001096_267_10_Plan_03_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_6_Plan_01_-_Bygg_A
202001096_267_7_Plan_01_-_Bygg_B
202001096_267_8_Plan_01_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_9_Plan_02_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_243_15_Fasade_nordvest_-_Bygg_E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

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

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

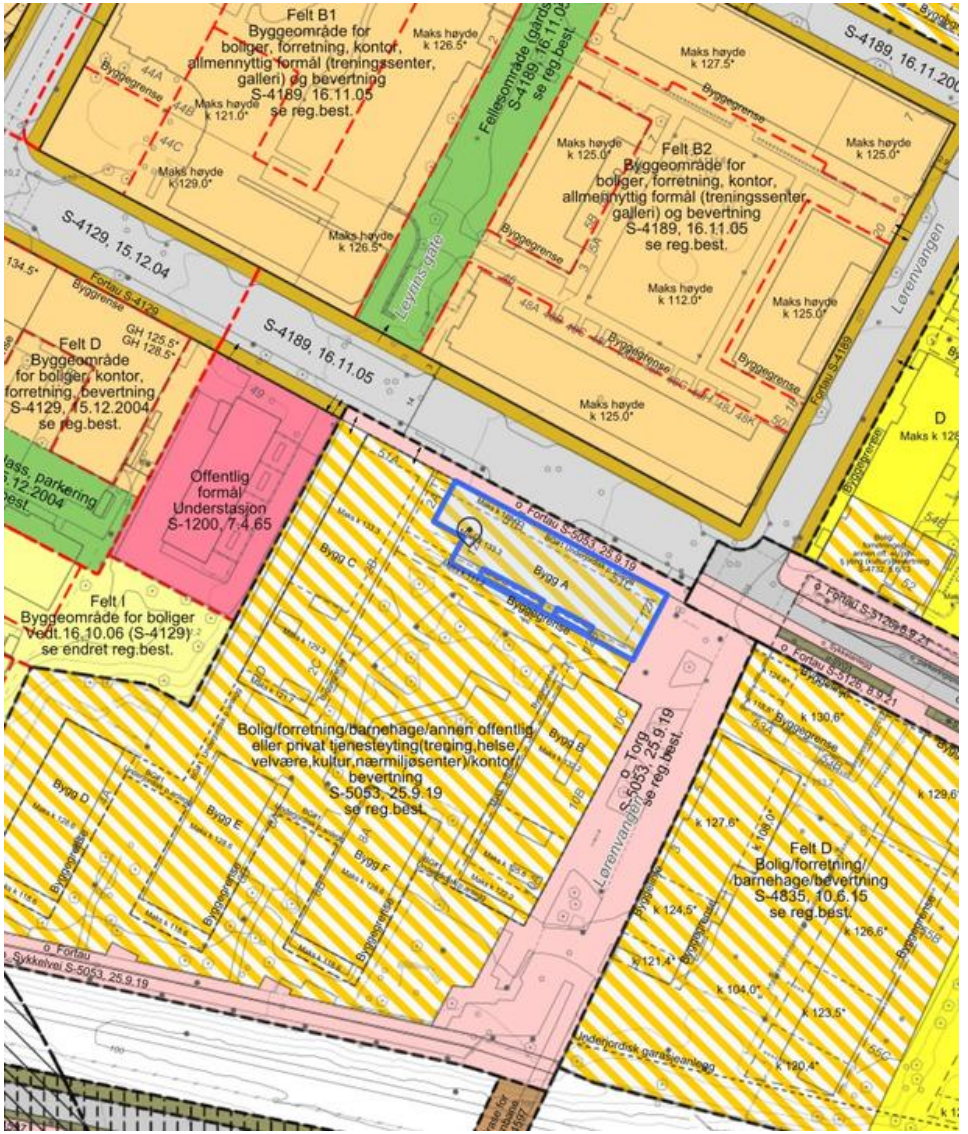
Mottakere:
Add arkitekter AS, Anders Sølver Ritto

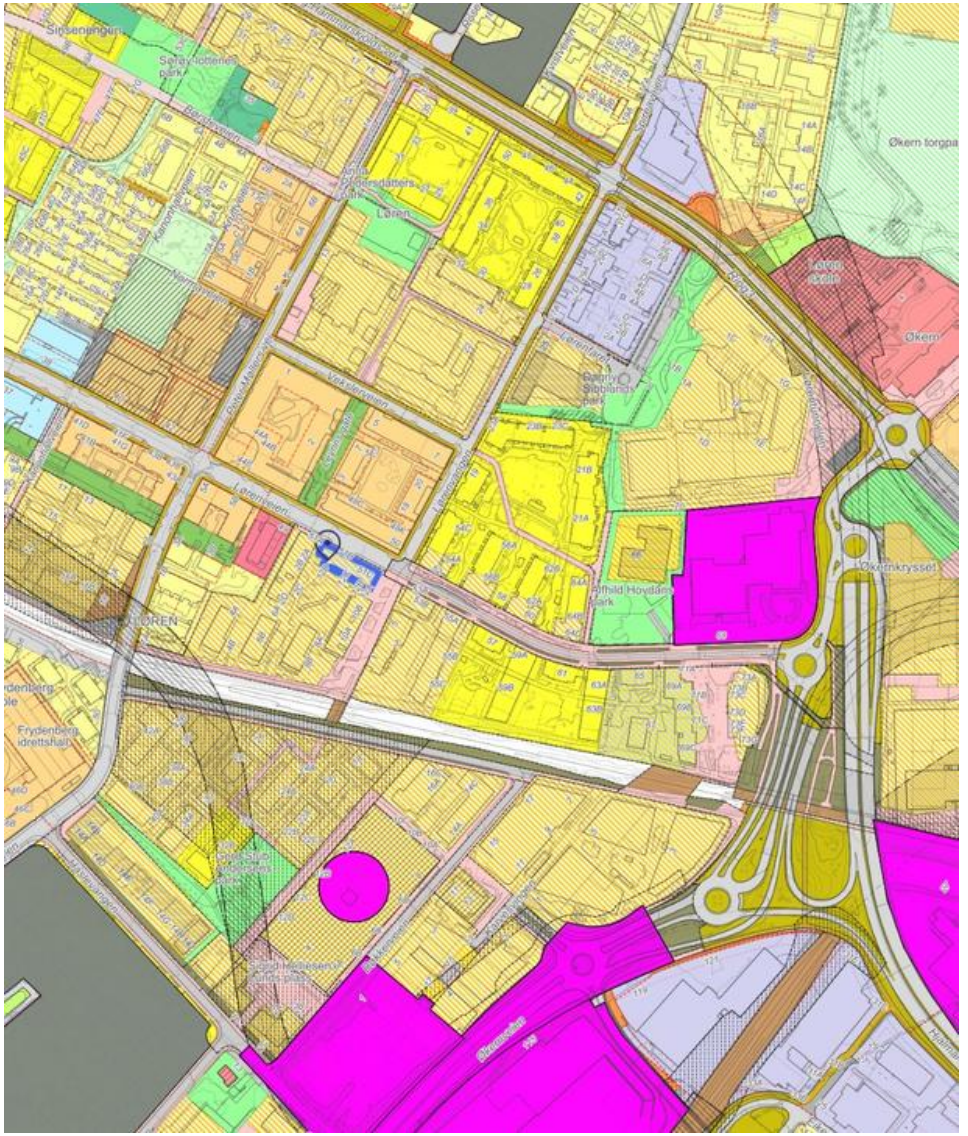
Kopi til:
LØRENVEIEN 51 AS, Tom Christian Hellesvik



Bygg A, Plan07

GK-A-07-A-2-20-101


Felt B1
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Maks høyde k 126.5*
Maks høyde k 121.0*
Maks høyde k 129.0*
Maks høyde k 126.5*
Byggegrense
Felleesområde (gårds
S-4189, 16.11.0
se reg.best
Maks høyde k 127.5*
Maks høyde k 125.0*
Felt B2
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Maks høyde k 112.0*
Maks høyde k 125.0*
Maks høyde k 125.0*
S-4189, 16.11.20
S-4129, 15.12.04
S-4189, 16.11.05
Leyms gate
Lørenvangen
Fortau S-4129
Byggegrense
Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
GH 125.5*
GH 128.5*
Offentlig formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Fortau S-4189
D
Maks k 126
Fortau S-5053, 25.9.19
Bygg A
Bygg C
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening,helse, velvære,kultur,nærmiljøsenter)/kontor/ bevertning
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Bygg B
Bygg D
Bygg E
Bygg F
o_Torg
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Lørenvangen
Felt D
Bolig/forretning/ barnehage/bevertning
S-4835, 10.6.15
se reg.best.
Fortau
Sykkelvei S-5053, 25.9.19
Underjordisk garasjeanlegg


Sinsenringen
Sørg Lotteriet park
Lørenskogveien
Lørenveien
Ole Mehlums vei
Lørenparken
Lørenbakken
Lørenskogveien
Lørenveien
Lørenveien
Løren

Oslo

S-5053

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Vedtaksdato: 25.09.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201601635
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5053
25.09.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lørenveien 51 m. fl.

Reguleringsbestemmelser

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

Kartnummer ONO-201601635 datert 28.02.2018 og revidert 10.12.2018

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.
Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

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

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 23 895 m².

Dersom bygg C etableres med kontor og/eller offentlig/privat tjenesteyting i hele byggets høyde i hjørnet mot Lørenveien tillates BRA = 24 180 m².

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

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med følgende unntak:

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

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

2.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

Bygg A og B skal plasseres i formålsgrense mot Lørenvangen.

1.etasje i bygg C skal ha innrykk i fasaden for å gi tilstrekkelig frisikt for regulert avkjørsel.

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

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

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

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

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert over terreng.
Mot eiendomsgrensen i nordvest tillates forstøtningsmur med høyde inntil 3 meter, der terrenget tilsier det.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Høyder

Fellesbestemmelser
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimal gesimshøyde på plankartet.

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

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

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

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

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggens ytre flate.

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

Bygg B, D, E og F
Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,0 meter under regulert høyde.

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

Romhøyder
Romhøyde er definert som avstand mellom etasjeskillere.

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

I bygg C skal hjørnelokalet med strøkstjenende virksomhet mot vest ha romhøyde minimum 4,0 meter i 15 m^2 av lokalet. De resterende deler av lokalet tillates innredet med mesanin.

Barnehagen i bygg Bs første etasje skal ha romhøyde minimum 3,30 meter.
Øvrige etasjer i bygg B skal ha romhøyde minimum 2,40 meter.

2.1.3 Utforming

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

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

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

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

Fasader skal være utadrettede på gateplan mot Lørenveien og Lørenvangen.

Østre fasade av bygg A skal ha inngang mot Lørenvangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke materialskille mellom to øverste etasjer.

Utkraginger, karnapper, parapet, brystning og søyler skal bestå av samme 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 m^2 BRA.
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m^2 BRA.

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

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

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

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

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

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

Det skal være tydelig skille mellom felles/offentlige og private soner.
Like sør for bygg C skal det opparbeides minimum 80 m^2 felles uteoppholdsareal med møblering for opphold.

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

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

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

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

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

Barnehagens utearealer
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 368 m², og det skal avsettes minimum 19 m^2 uteareal per barn.

Arealet skal ligge sør og vest for Bygg B, og skal i hovedsak bestå av naturmaterialer(som gress, sand, tre og vann.) Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 30 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. 120 m^2 av barnehagens uteareal tillates overdekket av bygg B.

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

2.1.6 Utomhusplan

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

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

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

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.
Avkjørsel til internvei vest for blokk C, tillates kun brukt av renovasjon, flyttebil og brann-/redningskjøretøy.

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

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

Bil:
Minimum 0,4 plasser til maksimum 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 1,2 plasser til maksimum 4,2 plasser pr 1 000 m^2 BRA kontor/næring
Minimum 5 % av p-plassene for bil skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Minimum 20 % av p-plassene for bil skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler på et senere tidspunkt.
Det skal etableres 1 bilparkeringsplass for barnehage som skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:
Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 21 sykkeloppstillingsplasser per 1 000 m^2 BRA kontor/næring.
Minimum 18 plasser per 1 000 m^2 BRA forretning.
Minimum 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
Minimum 10 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehage, i umiddelbar nærhet av inngang til barnehage.

Ved etablering av delingsordning for el-sykkel kan det vurderes reduksjon i antall sykkeloppstillingsplasser per BRA bolig.
Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene tilknyttet boligene skal ha overbygg som er tyverisikret/avlåst.
Det skal etableres minimum 10 store nok plasser til å parkere transport- og familiesykler.
Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.
Sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning tillates etablert på offentlig torg og fortau.
Det skal etableres stativer for minst 10 sykkelparkeringsplasser på terreng ved alle felles innganger i bygg D, E og F.
For bygg A, B og C skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser ved alle felles innganger som vender inn mot felles uteområde.

Det skal settes av 60 m^2 i 1.etasje i blokk C for felleslokale inkludert service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom (med vann og sluk) og lagringsplass for sykkelutstyr/verktøy. Arealet skal ha direkte utgang til felles utearealer, og direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

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

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

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

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

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

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

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

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

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

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

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

Utformingen av torget og valg av installasjoner skal gjøres med utgangspunkt i Handlingsplan for Den grønne ringen. Fram til annet bestemmes gjelder følgende:
På torgdekket skal det kun benyttes naturstein. Minst 20 % av torgarealet skal bestå av vegetasjon. Det skal etableres minimum 5 trær som har mulighet til å vokse seg store. Disse skal leveres med stammeomkrets minimum 20 cm. Trær skal fortrinnsvis være tidligblomstrende og hjemmehørende, ikke-allergene arter. Overvann skal brukes som et

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

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

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

Det skal i tilknytning til sykkelveien etableres minst to oppholdssoner med møblering, plassert som angitt i plankart. Materialbruk i dekket skal være brostein og sonene skal opparbeides med lav sittemur, belysning og minst ett tre per sone. Disse oppholdssonene skal hver for seg være minst 10 m^2, og være offentlige. Det skal være trinnfri sammenheng mellom sykkelvei med fortau og oppholdssoner.

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

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

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

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

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

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

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019

Ina Rognerud, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

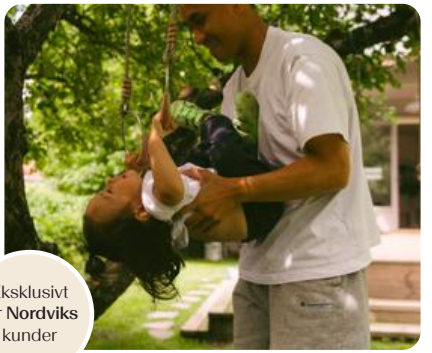
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0115/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenvangen 12D 0585 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no