NORDVIK

Lørenvangen 10B

1 soverom | 41 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lørenvangen 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
293	Kontaktinfo
296	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
299	Forbrukerinformasjon om budgivning
300	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og moderne 2-roms fra 2023 - Stor balkong - Felles takterrasse - Heis - Nybyggaranti- IN-ordning - Ingen dok.avg

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 971 090,-**
Fellesgjeld	**2 370 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 344,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

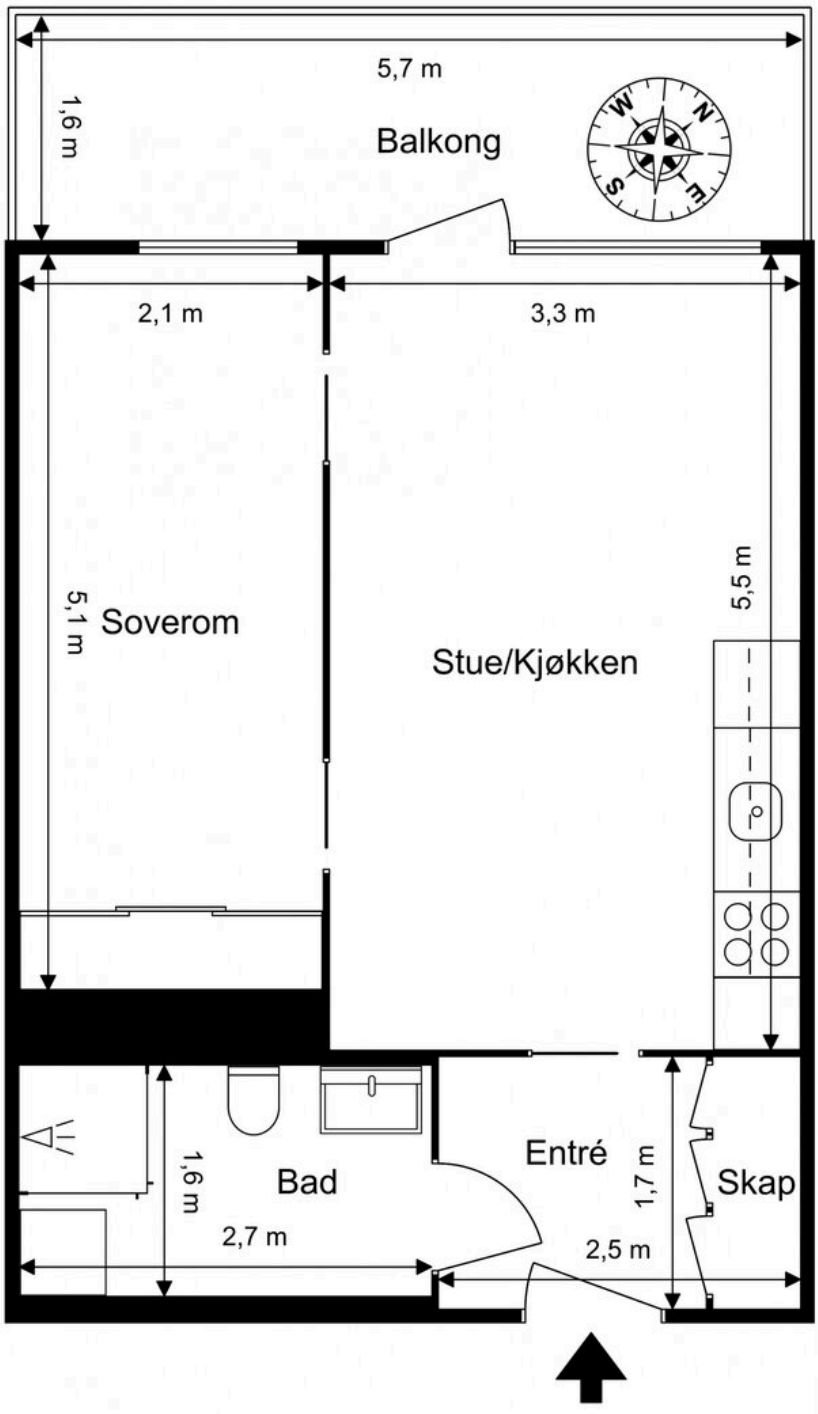
En lekker og moderne 2-roms fra 2023 med populær beliggenhet på Løren!

Høydepunkter:
- Nyere leilighet med gjennomgående høy standard - Kun TG0 og TG1!
- God planløsning med entré, stue/kjøkken, soverom og bad
- Stor balkong på ca. 9 kvm med ettermiddagssol
- Kjellerbod
- Flott felles takterrasse
- Heis
- Nybyggaranti til 2028
- IN-ordning - ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostn. reduseres til kun kr.2859,-per mnd
- Avdragsfri fellesgjeld
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Fiber, varmtvann og oppvarming inkl. i FK
- Mulighet for kjøp av garasjeplass mot tillegg i prisen
- Lave omkostninger: Ingen dok.avg
- Sentral beliggenhet på Løren, med umiddelbar nærhet til butikker, kollektivtransport, parker, kaféer

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Lørenvangen 10B
3. Etasje



FIDENS

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












SIEMENS

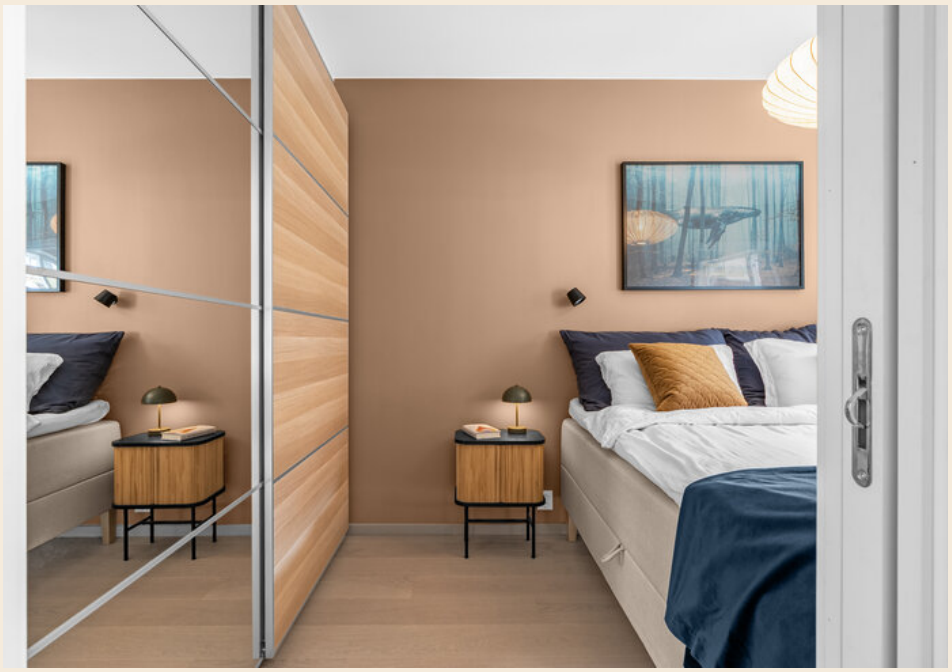






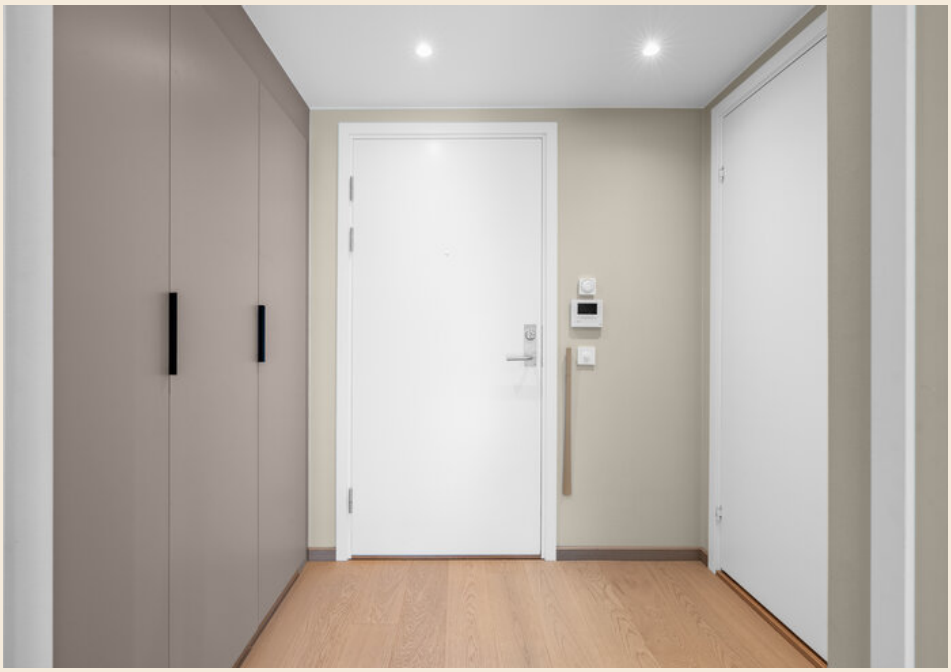




























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0163/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 10B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 313, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 22 i Borettslaget Gregers Kvartal,
org.nr. 929662180

Selger
Anita Skarpås

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
2 370 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 970 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 980 590,- (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
2023

Etasje
3.etasje

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod på ca.2,6 m2 (medtatt som BRA-e). Boden er merket B-16.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold
3.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Kjeller: Bod
Garasjeplass kan medfølge mot tillegg i prisen. Se mer informasjon under punkt om parkering.

Selgers egne ord om boligen:
Det jeg kommer til å savne mest med boligen er hvor gjennomført og helhetlig den føles - med moderne materialvalg og en rolig, fin fargepalett som gjør det lett å trives. Balkongen har vært en stor favoritt, spesielt med ettermiddagssolen som gjør det til et perfekt sted å slappe av etter jobb. I tillegg valgte jeg varmelampe som tilvalg, noe som gjør at balkongen også kan nytes når solen går ned. I tillegg er beliggenheten veldig praktisk i hverdagen, med kort vei til både dagligvarebutikker som Meny og Joker, samt enkel tilgang til T-banen fra både Hasle og Løren.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Balkong:
Det er etablert en nordvestvendt balkong på ca 9 kvm.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Balkongen fremstår med normal stand. TG0

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass.
Utvendig beslått med beslag. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-40.
Innvendig dører med malt overflate og treramme og glass.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Vinduer og dører fremstår med normal stand. TG0

Etasjeskille og gulv på grunn:
Betongdekke
Ingen skjevheter med behov for tiltak registrert.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
TG1

Kjøkken:
Sigdal kjøkken fra 2023 med glatte fronter, laminert benkeplate med sort oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Komfyrvakt og vannstopper. Mekanisk avtrekk.
Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder. TG1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal. TG0

Avløpsrør:
Type avløpsrør: plast
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.TG0

Vannledninger:
Type anlegg: Rør i rør system
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Det er et fordelerskap til bruksvann og gulvvarme.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
TG0

Elektrisk:
Automatsikringer.
Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.
Det er fremlagt samsvarserklæring merket Nyanlegg -
Det er prosjekter og levert installasjoner for:
- Fordeling/sikringsskap med komfyrvakt
- Kursopplegg
- Installasjonsmateriell
- Belysningsarmaturer
- Brannalarmanlegg
- Porttelefon
- Styringssystem for vannbåren varme er levert av rørleggerentreprenør.
- Lys under overskap kjøkken er levert av kjøkkenleverandør.
- Styringssystem for ventilasjon er levert av ventilasjonsentreprenør
- Evt. screens/screensstyring er levert av screens-leverandør.
Datert: 30.11.2023. AF Gruppen - AF Bygg Oslo.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Vannbåren varme:
Basert på beskrivelse i fordelerskapet er det vannbåren varme på soverom, stue, entré og bad.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Anlegget fremstår med normal stand. TG0

Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger er ikke kjent med plasseringen og har ikke tilgang.
Anlegget er ikke kontrollert eller vurdert. Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget. TGIU

Varmtvann:
Det er felles varmtvann i bygget. Selger er ikke kjent med plassering og har ikke tilgang. Bereder er ikke kontrollert eller vurdert.
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget. TGIU

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.
Ventilasjonsaggregatet er felles. Plassering er ikke kjent, filter er derfor ikke kontrollert. TG0

Bad:
Flis på gulv 30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen. Flis på vegger 30 x 60 cm. Malte plater med downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med regndusj og håndholdt slange, blandebatteri fra Mora. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant med en bredde på 80 cm med blandebatteri. Rommet har felles mekanisk avtrekk. Fordelerskap med vannmåler og stoppekran. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Tilstandsgrader bad:
Overflater TG1: Høydeforskjell mellom stopp tettesjikt ved terskel og sluk er på ca 39 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."
Membran, tettesjikt og sluk TG0: Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll registrert.
Sanitærutstyr TG0: Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Ventilasjon TG0: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling TG0: Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom inn mot badet. Vegger rundt våtsone er mot nabo og sjakt. Samt klesskap monter på soverommet. Huller er tatt i nedre del av vegg i stuen inn mot badet. Området er ikke spesielt utsatt for vann. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Piggene er satt i gipsen, da det ikke var synlig treverk og bunnsvill var av stål. Det er gjort fuktsøk på flislagt overflater i dusjen uten utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 28,6%.

Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Parkering
Garasje kan kjøpes mot et tillegg i prisen, men medfølger ikke automatisk handelen. Dersom det er ønskelig at garasjeplassen skal medfølge må dette spesifiseres i budet. Ved ønske om kjøp av garasjeplass, må budgiver ta høyde for garasjeplassen i budets størrelse, presisere at budet gis med forbehold om at garasjeplassen medfølger, og oppgi pris for garasjeplassen.

Selger eier parkeringsplass i felles garasjeanlegg utstyrt med elbil lader. Plassen er merket 88.
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass. Garasjeplassen er 1/149 andel av gnr. 124, bnr. 311 som er et eget garasjesameie (Gregers Kvartal Garasjesameie). Felleskostnader for garasjeandelen er kr. 475,- pr. måned. Grunnet anleggseiendommens størrelse må kjøper av parkeringsplass signere på egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet

Omkostninger garasjeplass beskrivelse:
kr. 620 000,- (Prisantydning garasjeplass)

Omkostninger:
kr. 15 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglyst skjøte)
---
kr. 636 045,- (Totalpris for garasjeplassen inkl. omk.)

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt bindingsverk. Fasade er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.DDet bemerkes at det på befaringen ble

registrert stedvis knirk i gulvet.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,22 m.
Bad: 2,24 m.
Stue/kjøkken: 2,30 - 2,59 m.
Soverom: 2,59.

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper og gardiner følger ikke med.

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

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1604 kWh og kr. 2 480,- (inkl. nettleie) for 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 344,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renter IN-lån: kr. 10 195,-
Felleskostnader: kr. 2 177,-
Akonto til avregning: kr. 710,-
TV / Bredbånd: kr. 262,-

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

Lånet er avdragsfritt per i dag og frem til 30.03.2035. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2035 utgjøre ca kr. 2 200,- per måned for denne boligen. Dette vil da komme i tillegg til felleskostnadene.

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.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader, se eget punkt
- Strøm, se eget punkt
- Innboforsikring fra kr. 99,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 286 716,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 146 862,- 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
Boligen er en del av borettslaget Gregers Kvartal. Borettslaget består av 67 boenheter.

Borettslaget eier en samleseksjon bolig (snr. 1) i eierseksjonssameiet Sameiet Gregers Kvartal. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne.

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

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 2 370 000,-pr. 28.05.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367731544, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 28.05.2026: kr. 161 244 300,-
Andel av saldo: kr. 2 370 000,-
Første termin: 30.03.2024
Neste avdrag: 30.03.2035 (siste termin 30.09.2068)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2035 utgjøre ca kr. 2 200,- per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 139 277,- Det har i senere tid kommet frem at borettslaget har blitt påført kostnader knyttet til a-konto fjernvarme og vann som ikke tilhører Gregers Kvartal borettslag, men barnehagen og næring. Dette gjelder både for 2024 og 2025. Disse kostnadene har bidratt til et vesentlig svakere årsresultat enn det som ellers ville vært tilfelle. Dette er en sak som vil bli rettet opp i regnskapet for 2026. Felleskostnadene økte med 18,1% fra 1.januar 2026. Økningen skyldes i hovedsak generell prisstigning og betydelig økte kostnader fra Gregers Kvartal Garasjesameie, som står for drift av sentrale tekniske anlegg og fellesfunksjoner for hele kvartalet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 44 475,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal ikke luftes på

takterrassen eller på våre grøntarealer ute.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF - Polisenr. SP0005319461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 268 kvm (Eiertomt)
Pent, parkmessig opparbeidet tomt med beplantning, sittegrupper, pergola, lekeplass, fine internveier, og belegningsstein.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har attraktiv beliggenhet i populære Gregers Kvartal på Løren. Gården er tegnet av ADD arkitekter, og prosjektet ble nominert til Oslo bys arkitekturpris i 2025.

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt boligområde i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren:
Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren. Her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. En virkelig spennende nyhet er Friperie som er et gjenbrukskonsept hvor som nettopp har åpnet på Løren Torg. Her finner du pent brukte kvalittsklær og sko og her kan du virkelig finne noen skatter! Er klesskapene fulle så kan du leie plass og selge kvalitetstøy der. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle, og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige nærsenter. Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n, lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på solsiden av Vinslottet. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

Matbutikker i nær gangavstand på Løren:
Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
Meny (på Løren Torg)
Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
Spar (på Vinslottet)
Kiwi (Frydenberg)

Kafeer i nær gangavstand på Løren:
W. B. Samson
Kaffebrenneriet
Baker Hansen
Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle, samt nyåpnet Evo treningssenter på Løren.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.
For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved

Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur fortau og friområde turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Les mer om saken her: https://www.okernloren.no/2024/12/03/en-ny-tid-for-loren-idrettspark/. Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar og her finner du både 50-meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)
4 minutter til Storo
14 minutter til Majorstuen
16 Minutter til National/Aker Brygge

Ca. 10 minutters gange til Økern T-bane og Hasle T-bane.

Løren i korte trekk:
- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
- Her får du i pose og sekk med både hyggelig, tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale bylivet er rett rundt hjørnet.

På Løren er det lett å trives!

Selgers egen beskrivelse av nabolaget:
Nabolaget oppleves som rolig og behagelig i hverdagen, samtidig som det er rom for sosiale anledninger. Jeg har blant annet hatt innflyttingsfest på takterrassen, som fungerte veldig godt. Det er en fin sosial stemning, spesielt på sommeren, med folk ute på balkongene, uten at det oppleves støyende eller påtrengende. Løren er et hyggelig område i stadig utvikling, med nye tilbud som stadig dukker opp. Steder som Smak av Italia og Baker Hansen bidrar til et koselig og levende nærmiljø.

T-banen på Løren er nærmest, mens jeg også ofte har brukt Hasle som alternativ – det er bare et par minutter ekstra å gå, og gir en direkte linje til sentrum. Jeg har også opplevd at Løren er overraskende nært byen på sykkel, og etter at jeg skaffet meg elsykkel ble det ekstra tydelig hvor kort avstanden faktisk er. Ellers opplever jeg Løren som et område med det man trenger i hverdagen i umiddelbar nærhet, samtidig som det stadig kommer nye gode restauranter og tilbud som gjør nabolaget mer levende over tid.

Jeg går mye til korte turer i nærområdet. Det er fint å gå rundt på Løren og videre mot Hasle/Lørenparken og nærliggende grøntområder, eller ta en rolig tur i retning sentrum når jeg har lyst på litt mer byfølelse. Ellers er det også enkelt å komme seg raskt ut av byen med kollektivt eller sykkel, så turer blir ofte en kombinasjon av nærområde og litt mer urbane ruter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 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 er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til reguleringsplan S-5053. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Planer i nærområdet:
Lørenveien skal oppgraderes. Det pågår detaljprosjektering og utarbeiding av byggeplan. Nabovarsel i forbindelse med byggesaksbehandling sendes ut første kvartal 2026. Anleggsfasen forventes våren 2027.
Saksnummer 2025/08975 - Byggesak
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508975

Telekvartalet (Vekslerveien/Lørenvangen) er under bygging. Telekvartalet er planlagt med tilsammen 195 leiligheter fordelt på 3 bygg med totalt 7 oppganger, og et mindre næringslokale.

Detaljregulering, Lørenveien 68
Saksnummer 2025/06707 - Plansak
og 202556036 - Reguleringssak
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506707 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556036

Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer201509417 - Reguleringssak
Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak. Mottatt sak: 11.09.2025
Igangsettelsestillatelse er gitt og prosjektet er godt i gang.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/124/313/1:
20.03.1931 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1936 - Dokumentnr: 9085 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1936 - Dokumentnr: 13165 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 4094 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1939 - Dokumentnr: 17653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1945 - Dokumentnr: 9052 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 1190 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1947 - Dokumentnr: 6658 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1947 - Dokumentnr: 10762 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1954 - Dokumentnr: 2080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1975 - Dokumentnr: 22351 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1988 - Dokumentnr: 39120 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2008 - Dokumentnr: 64584 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2008 - Dokumentnr: 376999 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.
Opprinnelig tinglyst 23.01.2008 dagboknr 64584.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2021 - Dokumentnr: 1376429 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og Administrasjon AS
Org.nr: 999 638 996
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2021/1511520-1/200
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/1227271-1/200

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187521 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1314206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315108 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2023 - Dokumentnr: 771326 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3309/4014

Diverse påtegning
Ny tegning

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

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sykkelbod
Bestemmelse om drift og vedlikehold

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
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
Bestemmelse om lastesykkelplasser og sykkelplasser
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1314206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Bestemmelse om uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315035 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bruksrett til BUA-lokalet
Bestemmelse om vedlikehold

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
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:315 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
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:315 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
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:315 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
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:315 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342233 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sekundærenhet til UPS-rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport og plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 062,- 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 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lørenvangen 10B

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	17 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

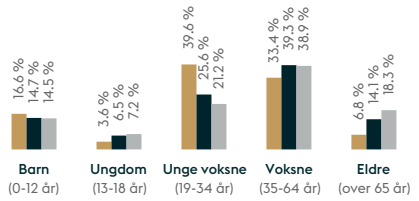
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (1... 78 barn	0 min 0 km
Gregers barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 66 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

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

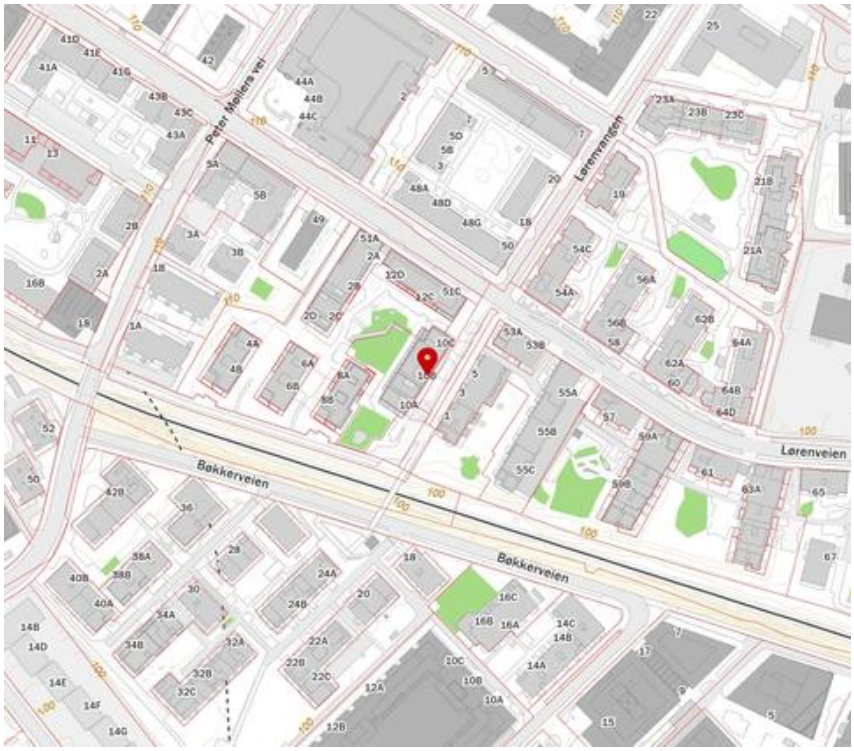
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Lørenvangen 10B
0585 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	44 m^2
BRA-i:	41 m^2
Rapportdato:	8.5.2026 (Gyldig til 8.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	3	0	0	2

Supertakst

GNR: 124 BNR: 313 ANR: 22

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Lørenvangen 10B
0585 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42322

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.5.2026	**8.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anita Skarpås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Lørenvangen 10B, 0585 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**124**	Bruksnr:	**313**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**22**	Leilighetsnr:	**H0309**		

Byggeår: **2023**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt bindingsverk. Fasade er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Det bemerkes at det på befaringen ble registrert stedvis knirk i gulvet.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,22 m.
Bad: 2,24 m.
Stue/kjøkken: 2,30 - 2,59 m.
Soverom: 2,59.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**41**	**3**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca.2,6 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket B-16.
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg utstyrt med elbil lader. Plassen er merket 88.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordvestvendt balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Balkongen fremstår med normal stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Utvendig beslått med beslag. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-40. Innvendig dører med malt overflate og treramme og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Vinduer og dører fremstår med normal stand.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen skjevheter med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Sigdal kjøkken fra 2023 med glatte fronter, laminert benkeplate med sort oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Komfyrvakt og vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,22 m.
Bad: 2,24 m.
Stue/kjøkken: 2,30 - 2,59 m.
Soverom: 2,59.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarsler system i blokken.
Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten.
Brannslukningsapparat fra byggeår.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-0**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Det er et fordelerskap til bruksvann og gulvvarme. Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekran.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket Nyanlegg - Det er prosjekter og levert installasjoner for:
Fordeling/sikringsskap med komfyrvakt
Kursopplegg
Installasjonsmateriell
Belysningsarmaturer
Brannalarmanlegg
Porttelefon
Styringssystem for vannbåren varme er levert av rørleggerentreprenør.
Lys under overskap kjøkken er levert av kjøkkenleverandør.
Styringssystem for ventilasjon er levert av ventilasjonsentreprenør
Evt. screens/screensstyring er levert av screens-leverandør.
Datert: 30.11.2023. AF Gruppen - AF Bygg Oslo.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Basert på beskrivelse i fordelerskapet er det vannbåren varme på soverom, stue, entré og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Anlegget fremstår med normal stand.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger er ikke kjent med plasseringen og har ikke tilgang.
Anlegget er ikke kontrollert eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget. Selger er ikke kjent med plassering og har ikke tilgang. Bereder er ikke kontrollert eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Ventilasjonsaggregatet er felles. Plassering er ikke kjent, filter er derfor ikke kontrollert.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30 x 30 cm og 5 x 5 cm i dusjen. Flis på vegger 30 x 60 cm. Malte plater med downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med regndusj og håndholdt slange, blandebatteri fra Mora. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant med en bredde på 80 cm med blandebatteri. Rommet har felles mekanisk avtrekk. Fordelerskap med vannmåler og stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell mellom stopp tettesjikt ved terskel og sluk er på ca 39 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll registrert.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom inn mot badet. Vegger rundt våtsone er mot nabo og sjakt. Samt klesskap monter på soverommet. Huller er tatt i nedre del av vegg i stuen inn mot badet. Området er ikke spesielt utsatt for vann. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Piggene er satt i gipsen, da det ikke var synlig treverk og bunnsvill var av stål. Det er gjort fuktsøk på flislagt overflater i dusjen uten utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 28,6%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

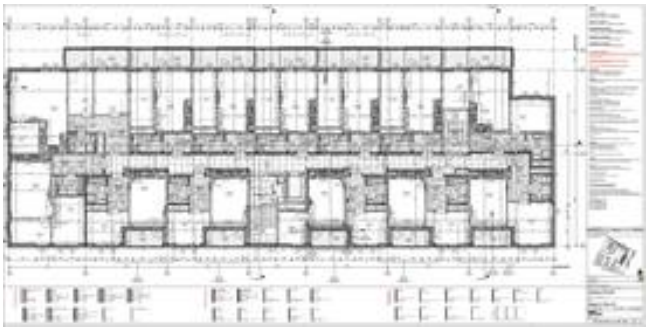
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



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
7. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 10B, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anita Skarpås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6951706
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er et nybygg. Alt arbeid på bad/våtrom ble utført av utbygger (USBL) og deres entreprenører (AF gruppen) før overtakelse. Jeg har ikke selv utført eller bestilt arbeid på bad/våtrom etter overtakelse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er et nybygg. Alt arbeid med tettesjikt, membran og sluk ble utført av utbygger (USBL) og deres entreprenører (AF gruppen) før overtakelse. Jeg har ikke selv utført eller bestilt arbeid knyttet til tettesjikt, membran eller sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er et nybygg. Alt arbeid på bad/våtrom ble utført av utbygger (USBL) og deres entreprenører (AF gruppen) før overtakelse. Jeg har ikke selv utført eller bestilt arbeid på bad/våtrom etter overtakelse.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til. Leiligheten er et nybygg, og jeg kjenner ikke til at det er utført endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende etter oppføringen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til. Leiligheten er i et nybygg, og jeg kjenner ikke til at det er utført arbeid med drenering i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til. Leiligheten er i et nybygg, og jeg kjenner ikke til at det er utført arbeid med det elektriske anlegget i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til. Leiligheten er i et nybygg, og jeg kjenner ikke til at det er utført arbeid med vann og avløp anlegget i min eiertid.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til. Leiligheten er i et nybygg, og jeg kjenner ikke til at det har blitt endret eller bygget ut etter 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke så vidt jeg kjenner til.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Rapportdato: 8.5.2026

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?

Nei

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.

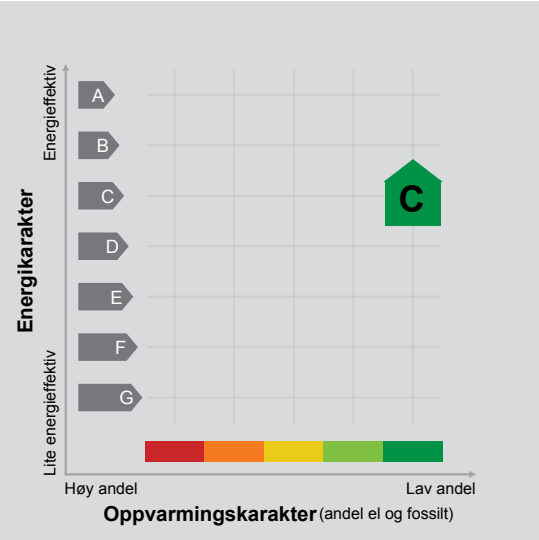
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 13-0163/26

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 10B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859498
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	533eb70f-8ecd-4d6d-a668-c721bfdf2bb4
Dato	27.11.2023
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ BJØRNAR HEISKEL



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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	4204
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 10B
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0309
Dato: 27.11.2023 12:22:18
Energimerkenummer: 533eb70f-8ecd-4d6d-a668-c721bfdf2bb4

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 313
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300859498

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

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	1 821 m²
Areal tak	740 m²
Areal gulv	121 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	935 m²
Oppvarmet BRA	4 204 m²
Totalt BRA	4 204 m²
Oppvarmet luftvolum	11 110 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 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	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	115,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2023
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	2,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2023
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	21,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	94,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	415 148 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	250 727 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	415 148 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	164 421 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	250 727 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	415 148 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Borettslaget Gregers Kvartal		**Vår ref.:**	2136/22	**Fødselsdato eier:**	13.10.1995
Lørenvangen 10 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0585 OSLO		**Eiere:**	Anita Skarpås		
Organisasjonsnr:	929 662 180	**Andelsnr:**	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 716**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	9 857
	Felleskostnader	2 177
	Akonto til avregning	420
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):	2 370 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 370 000
Klient ajourf. lån:	193 926 000	Klient gj. s. årsoppg.:	161 451 760

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367731544, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 28.05.2026: 161 244 300

Andel av saldo: 2 370 000

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2035 (siste termin 30.09.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2035

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 30.03.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2035 utgjøre ca kr 2 200,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Eli Solhaug
Adresse:	Lørenvangen 10 B
Postnr/-sted:	0580 OSLO
Telefon:	Mob.: 90752766
E-post:	Gregerskvartalbrl@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 370 000	Andre inntekter:	498
Annen formue:	5 381	Utgifter:	125 264		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 580 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	124/313
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.12.2023	Første innflytting:	07.12.2023	SSBnr:	H0309

Boligopplysninger:

Borettslaget Gregers Kvartal	**Vår ref.:**	2136/22	**Fødselsdato eier:**	13.10.1995
Lørenvangen 10 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	**Eiere:**	Anita Skarpås		
Organisasjonsnr: 929 662 180				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk

Fasiliteter:

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.

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

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 Borettslaget Gregers Kvartal 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.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

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 2026

Borettslaget Gregers Kvartal

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Styrerommet, Lørenvangen 2 C

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Gregers Kvartal det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Regulering av utforming av ytterdører og montering av kodelås
- 5.2 Endring av husordensreglene: Flytting og ansvar for skader på fellesareal
- 5.3 Sprekker i tregulvet

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret mener dette er et styrehonorar innenfor det normale, og tilsvarer 2.239,- pr bolig. Dette innebærer ingen økning fra 2025 og har stått stille siden vi ble etablert.

Borettslaget har også dette året hatt mange saker, og det er mye jobb for styremedlemmene både i forhold til tid og innsats. Styret har ansvar for å ta beslutninger, administrere økonomi, vedlikehold, og håndtere konflikter. Styret har også fått en rolle i styret Sameiet Gregers Kvartal, som er sameiet for hele bygg B. Her er både boligdelen og næring representert. I tillegg bærer styremedlemmene et visst ansvar og risiko for borettslaget.

Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for det arbeidet styret utfører for alle boligene.

5. Andre saker

5.1 Regulering av utforming av ytterdører og montering av kodelås

Styret mener det er viktig at byggets opprinnelige og helhetlige uttrykk følges. Det har kommet ønsker om montering av kodelåser og annet utstyr på vegg og i fellesareal noe styret mener vil påvirke det totale helhetsinntrykket i fellesarealene.

Ytterdører er en synlig del av byggets fasade og bidrar til et helhetlig estetisk uttrykk, samt ivaretakelse av sikkerhet, brannsikring og verdi for borettslaget. For å sikre forutsigbarhet, likebehandling og klar hjemmel for styrets praksis, foreslår styret å ta inn bestemmelser om dette i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innta følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:

§ 5-8 Ytterdører og adgangsløsninger

Ytterdører til boligene, herunder dørblad, karm, farge, beslag og låssystem, skal ha en utforming som er i samsvar med borettslagets opprinnelige eller vedtatte standard.

Endringer eller utskiftning av ytterdør, inkludert montering av elektronisk lås eller annet utstyr på dør eller fasade, kan ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å montere kodelås, adgangssystem eller annet tilsvarende utstyr på vegg, fasade eller annet fellesareal.

Styrets innstilling: Styret mener det er hensiktsmessig at:

- ytterdører til boligene skal ha en enhetlig utforming i tråd med vedtatt standard
- utskiftning eller endring av ytterdør ikke skjer uten styrets godkjenning
- montering av kodelås, adgangssystem eller tilsvarende på vegg, fasade eller annet fellesareal ikke tillates.

Forslaget innebærer ingen begrensning i retten til nødvendig vedlikehold, men tydeliggjør at endringer som påvirker fasade og fellesareal krever forhåndsgodkjenning. Eventuelle moderne låsløsninger kan fortsatt vurderes, forutsatt at de er integrert i døren og ikke medfører inngrep i fellesareal.

Styret anbefaler at bestemmelsen tas inn i vedtektene.

5.2 Endring av husordensreglene: Flytting og ansvar for skader på fellesareal

Styret har over tid erfart at det i forbindelse med flytting oppstår skader på fellesarealene, herunder oppganger, heiser, dører, vegger og gulv. Slike skader medfører økte kostnader for borettslaget, og dermed for fellesskapet som helhet.

Formålet med forslaget er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men å tydeliggjøre ansvar og forebygge skader. En forhåndsvarsling om flyttedato gir styret anledning til å gjennomføre en enkel besiktigelse av fellesarealene før flytting, slik at eventuelle nye skader kan identifiseres på en ryddig og rettferdig måte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å ta inn følgende punkt i husordensreglene under punkt 2 Bruk av leilighet:

Ved flytting skal beboer informere styret om dato for flyttingen. Styret vil da besiktige fellesarealene for skader før flyttingen finner sted. Dersom det oppstår skader på fellesarealet i forbindelse med flyttingen, vil beboeren bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Styrets innstilling: Styret mener at en klar regulering av ansvar ved flytting:

- bidrar til økt bevissthet rundt bruk av fellesarealer
- reduserer risikoen for unødige skader
- sikrer likebehandling av beboere
- beskytter borettslagets felles verdier og økonomi

Forslaget er i tråd med husordensreglenes overordnede formål om å sikre trivsel, trygghet og et godt bomiljø, samt at fellesarealer behandles med nødvendig aktsomhet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar foreslått tillegg til husordensreglene.

5.3 Sprekker i tregulvet

Hei,

Jeg ønsker å melde inn en sak knyttet til gulvene i leiligheten min. Allerede etter noen måneder begynte det å oppstå tydelige sprekker i gulvene. Jeg tok det derfor opp på ettårsbefaringen, men det ble avfeid som normalt, noe jeg opplever som rart og uforsvarlig. Det er tydelig at dette ikke er normale sprekker eller noe som er vanlig for tregulv, og at treverket som er blitt brukt ikke egner seg. Spesielt er sprekkene uvanlig for et nytt bygg, og gir både estetiske og strukturelle bekymringer. Er også bekymret for inntrykket av leiligheten ved salg, og at det at det kan bli mye verre med årene.

Jeg ønsker å ta saken opp for å:

- Høre om andre beboere opplever lignende problemer
- Avklare om dette kan være et systematisk forhold knyttet til gulvkonstruksjon, materialvalg, legging eller gulvbåren varme
- Diskutere hvordan dette bør håndteres videre overfor utbygger/entreprenør innenfor garantitiden (f.eks. felles befaring, faglig vurdering, reklamasjon)

Håper dette kan settes på agendaen slik at vi kan få en felles oversikt og en koordinert håndtering dersom dette gjelder flere.

Jeg fikk forresten ikke til å laste opp bilder her, men kan gjerne sende de over på en annen plattform eller via mail hvis det er ønskelig.

Forslag til vedtak: Styret bes kartlegge omfanget av sprekkdannelser i gulv blant beboerne, og vurdere videre oppfølging overfor utbygger/ entreprenør innenfor garantitiden, herunder behov for felles befaring og faglig vurdering.

Styrets innstilling: Dette er ikke en sak som skal behandles på generalforsamlingen. Feil og mangler i leilighetene må beboerne selv melde inn i Rubus. Styret har ansvar for feil og mangler i fellesarealene.

Saken vil bli diskutert på beboermøte etter generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eli Solhaug, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Astrid Blakstad, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anine Kristensen, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, August Stjernen Storhaug, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sebastian Thuen, Valgt fra 15.10.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ken Jeu Chiem, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

Forslag til vedtak: Det velges ingen nye varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi ikke velger varamedlem for denne perioden, da styret i dag består av en styreleder og fire styremedlemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**511 653**	**274 403**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-139 277	237 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 400 000	-29 050 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 400 000	29 050 000
B. Årets endring disponible midler	**-139 277**	**237 250**
C. Disponible midler	**372 376**	**511 653**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	711 359	1 666 553
Kortsiktig gjeld	-338 983	-1 154 900
C. Disponible midler	**372 376**	**511 653**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 586 581	11 284 199	10 862 260	10 588 362
Sum leieinntekt		**10 586 581**	**11 284 199**	**10 862 260**	**10 588 362**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	30 169	0	0	0
Sum annen inntekt		**30 169**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**10 616 750**	**11 284 199**	**10 862 260**	**10 588 362**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		345 867	57 864	60 000	228 146
Kostnad eiendom/lokale	5	715 494	394 111	506 160	860 748
Kommunale avgifter/renovasjon		174 120	218 110	155 000	163 663
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	176	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 969	6 060	8 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	167 332	116 781	208 854	220 000
Revisjonshonorar		7 958	7 269	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		125 849	121 125	125 850	132 000
Andre honorar	9	117 356	87 584	47 800	55 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	0
TV/bredbånd		208 969	192 156	199 650	210 648
Kontingent og gaver		2 400	0	0	3 500
Forsikring		65 174	200 026	239 763	67 000
Andre kostnader	10	34 454	18 450	13 000	14 000
Sum kostnad		**2 152 319**	**1 590 861**	**1 751 227**	**2 146 855**
Driftsresultat før IN		**8 464 431**	**9 693 337**	**9 111 033**	**8 441 507**
Driftsresultat etter IN		**8 464 431**	**9 693 337**	**9 111 033**	**8 441 507**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 780	53 746	0	0
Rentekostnad		8 641 488	9 509 833	8 985 607	8 397 032
Netto finansposter		**8 603 709**	**9 456 088**	**8 985 607**	**8 397 032**
Årsresultat		**-139 277**	**237 250**	**125 426**	**44 475**
Overført til/fra annen egenkapital		-139 277	237 250	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-139 277**	**237 250**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	109 264 500	109 264 500
Bygninger	4	213 945 500	213 945 500
Sum anleggsmidler		**323 210 000**	**323 210 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		12 874	3 364
Kundefordringer		0	12 222
Kostnader til avregning		0	1 112 976
Andre kortsiktige fordringer		180 098	54 292
Forskuddsbetalte kostnader		53 871	53 107
Opptjente renter		0	3 000
Innestående konsernkonto og bank		464 516	427 591
Sum omløpsmidler		**711 359**	**1 666 553**
SUM EIENDELER		**323 921 359**	**324 876 553**

Balanse 2025 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		335 000	335 000
Sum innskutt egenkapital		**335 000**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 376	176 653
Sum opptjent egenkapital		**37 376**	**176 653**
Sum egenkapital	**11**	**372 376**	**511 653**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	161 476 000	164 876 000
Borettsinnskudd		129 284 000	129 284 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	32 450 000	29 050 000
Sum langsiktig gjeld		**323 210 000**	**323 210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 868	60 542
Leverandørgjeld		85 785	29 231
Påløpne renter		43 798	49 102
A konto til avregning		0	940 398
Annen kortsiktig gjeld		166 533	75 627
Sum kortsiktig gjeld		**338 983**	**1 154 900**
Sum gjeld		**323 548 983**	**324 364 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**323 921 359**	**324 876 553**
Pantstillelser	13	323 210 000	323 210 000

Sted:_____ Dato:_____

Eli Solhaug
Styreleder

Sebastian Thuen
Styremedlem

August Stjernen Storhaug
Styremedlem

Astrid Blakstad
Styremedlem

Anine Kristensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 677 216	1 621 860
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	209 442	192 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 699 923	9 470 183
Sum	**10 586 581**	**11 284 199**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	30 169	0
Sum	**30 169**	**0**

Konto 3990 gjelder oppgjør etter avregning.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 264 500	213 945 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 67 boligenheter.

Selskapet eiendommer har felles forsikring med Sameiet Gregers Kvartal, og forsikringen er tegnet hos IF Skadeforsikring med polisenummer SP6340924.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2268,50 kvm. G.nr 124, b.nr 313 i Oslo kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 620
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	144 473	139 050
6341 Brannalarm	2 044	10 073
6360 Annet renhold	0	1 875
6361 Fast renhold	78 888	96 036
6364 Matteleie	7 371	12 817
6390 Andre driftskostnader	3 736	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 995
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 250	0
6398 Felleskostnader	477 734	125 646
Sum	**715 494**	**394 111**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo	7 226	176
Sum	**7 226**	**176**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 508
6540 Inventar	8 165	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	804	1 211
6552 Driftsmateriell	0	3 341
Sum	**8 969**	**6 060**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	-22 801
6603 Vedlikehold elektro	4 813	0
6611 Vedlikehold heiser	72 151	78 443
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 672	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	27 106
6648 Vedlikehold dører og porter	28 308	34 033
6663 Vedlikehold ventilasjon	54 388	0
Sum	**167 332**	**116 781**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	5 025	19 263
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 581	46 271
6730 Teknisk honorar	0	22 050
6750 Vakthold	56 750	0
Sum	**117 356**	**87 584**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6750 gjelder montering av kameraovervåkning.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	556	10 264
7719 Møter, div. styret	1 836	3 851
7770 Betalingskostnader	282	194
7773 Omkostninger innkreving	4 148	4 056
7790 Andre kostnader	27 731	-7
7792 Øredifferanse	-100	0
7795 Husleietap	0	92
Sum	**34 454**	**18 450**

Konto 7790 gjelder kapitalinnkalling.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	335 000	0	335 000
Sum innskutt egenkapital	**335 000**	**0**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	176 653	-139 277	37 376
Sum opptjent egenkapital	**176 653**	**-139 277**	**37 376**
Sum egenkapital	**511 653**	**-139 277**	**372 376**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367731544**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	193 926 000
Lånesaldo 01.01:	164 876 000
Avdrag i perioden:	3 400 000
Lånesaldo 31.12:	**161 476 000**
Saldo 5 år frem i tid:	161 476 000
Andelssaldo 01.01:	29 050 000
Innbetalt IN i perioden:	3 400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**32 450 000**
Sum pantegjeld for lån:	**193 926 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731544	1	5 532 000	5 532 000
	1	4 839 000	4 839 000
	1	4 779 000	4 779 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 464 000	4 464 000
	1	3 624 000	3 624 000
	1	3 558 000	3 558 000
	1	3 510 000	3 510 000
	2	3 210 000	6 420 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 054 000	3 054 000
	1	2 994 000	2 994 000
	2	2 904 000	5 808 000
	1	2 874 000	2 874 000
	1	2 832 000	2 832 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 454 000	4 908 000
	1	2 430 000	2 430 000
	3	2 424 000	7 272 000
	5	2 394 000	11 970 000
	1	2 388 000	2 388 000
	12	2 370 000	28 440 000
	2	2 340 000	4 680 000
	5	2 322 000	11 610 000
	3	2 310 000	6 930 000
	2	2 286 000	4 572 000
	2	2 262 000	4 524 000
	1	2 154 000	2 154 000
	1	1 500 000	1 500 000

Langsiktig gjeld

1	1 394 000	1 394 000
1	1 046 000	1 046 000
1	550 000	550 000
1	470 000	470 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367731544 har første avdrag 30.03.2035 med kr 468 937	1	5 532 000	5 355
	1	4 839 000	4 684
	1	4 779 000	4 626
	1	4 740 000	4 588
	1	4 464 000	4 321
	1	3 624 000	3 508
	1	3 558 000	3 444
	1	3 510 000	3 398
	2	3 210 000	3 107
	1	3 150 000	3 049
	1	3 054 000	2 956
	1	2 994 000	2 898
	2	2 904 000	2 811
	1	2 874 000	2 782
	1	2 832 000	2 741
	1	2 460 000	2 381
	2	2 454 000	2 376
	1	2 430 000	2 352
	3	2 424 000	2 346
	5	2 394 000	2 317
	1	2 388 000	2 312
	12	2 370 000	2 294
	2	2 340 000	2 265
	5	2 322 000	2 248
	3	2 310 000	2 236
	2	2 286 000	2 213
	2	2 262 000	2 190
	1	2 154 000	2 085
	1	1 500 000	1 452
	1	1 394 000	1 349
	1	1 046 000	1 013
	1	550 000	532
	1	470 000	455

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	193 926 000
Innskuddskapital	129 284 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**323 210 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**323 210 000**

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. 129 284 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gregers Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gregers Kvartal

Styreleder	Eli Solhaug (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Anine Kristensen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	August Stjernen Storhaug (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Astrid Blakstad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Sebastian Thuen (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gregers Kvartal som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2OS69-509K3-GGN9F-A6TJY

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2OS69-509K3-GGN9F-A6TJY

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KOFTL-TIA4A-2OS69-509K3-GGN9F-A6TJY

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

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

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

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

Gregers Kvartal

Årsberetning

for perioden 01.04.2025 – 15.04.2026, det 3.virkeåret for

Gregers Kvartal borettslag

Styret i perioden gjennomført 11 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling. Mange henvendelser utføres også på mail, SMS, telefon og direkte samtaler. Styrearbeidet fungerer meget godt, og dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Styret har vært innovert i flere ulike saker og vi har også hatt tett og godt samarbeid med de øvrige styrene i Gregers Kvartal gjennom Gregers Kvartal Garasjesameiet.

Styret 01.04.2025 - 15.10.2025

Leder	Eli Solhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Erik Strøm-Larsen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Johnny Nguyen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Astrid Blakstad	Lørenvangen 10 B, Oslo
Varamedlem	Ken Jeu Chiem	Lørenvangen 10 B, Oslo

Styret 15.10.2025 – 15.04.2026

Leder	Eli Solhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Astrid Blakstad	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	August S Storhaug	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Anine Kristiansen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Styremedlem	Sebastian Thuen	Lørenvangen 10 B, Oslo
Varamedlem	Ken Jeu Chiem	Lørenvangen 10 B, Oslo

Arbeidsfordelingen i styret har vært som følger etter ekstraordinær generalforsamling:

- Kommunikasjon — Eli
- Økonomi — August
- Heis — Anine og Sebastian
- Brann/HMS — Eli
- Kamera — Sebastian
- Renhold — Astrid
- Sosialkomite — Anine

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Bonabo.no eller per e-post.

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

Generelle opplysninger om Gregers Kvartal Borettslag
Borettslaget består av 67 boenheter.
Gregers Kvartal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929 662 180, og ligger i OSLO kommune med gårds- og bruksnummer 124/313

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er KPMG.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 11 styremøter gjennom året og behandlet et bredt spekter av saker som omhandler drift, økonomi, HMS, tekniske anlegg, beboersaker og samarbeid med Garasjesameiet. Arbeidet har vært preget av godt samarbeid, og bidratt til stabile og forutsigbare beslutninger.

Innglassing av balkonger og pergola
Innglassing av balkonger og pergola har vært en omfattende sak i inneværende periode. En ekstraordinær generalforsamling i oktober 2025 godkjente innglassing i borettslaget. Etter dette har styret vært i dialog med flere leverandører, og to leverandører – Lumon og uteDESIGN – har presentert sine løsninger for styret. Styret har videre sendt ut en forespørsel til alle beboerne om hvem som ønsker innglassing. Når styret har fått tilbakemelding om hvor mange som ønsker innglassing vil vi fortsette den videre prosess mot Plan- og bygningsetaten (PBE).

Kameraovervåkning og sikkerhet
Etter flere henvendelser om økt behov for sikkerhet og flere hendelser i bodområdene, vedtok generalforsamlingen i 2025 å installere kameraovervåkning i inngangsparti og boder. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og valgte SSP Sikkerhet grunnet pris og innhold i totalpakken. SSP Sikkerhets løsning er en digital løsning som driftes via en app. Det tok noe tid før kameraene var på plass da både strøm og internettilgang måtte på plass først. Kameraene ble montert i slutten av oktober og bygningen har blitt godt skiltet om dette.

Reklamasjon på gulvbelegg i fellesarealene
Selv om vi og de andre borettslagene/sameiene fikk avslag på reklamasjonen av gulvbelegget i fellesarealene har vi meldt inn flere saker der belegget var dårlig lagt. Alle sakene som styret har meldt inn i den forbindelse er utbedret i løpet av denne perioden.

Styret har gjennom året meldt inn feil, mangler og reklamasjonssaker til Rubus. Dette er saker som følges opp fortløpende.

1-års befaring
Alle leiligheter har gjennomført ett-års befaring. Styret har sammen med utbygger gjennomgått fellesområdene og meldt inn flere mangler som blant annet inkluderer sprekker i maling, problemer med dører og ventilasjon. Disse sakene er utbedret.

Brann
Styret har hatt fokus på brannvern etter flere falske alarmer, primært forårsaket av matlaging. Beboere har vært godt informert om korrekte rutiner ved alarm, ved at brannrutinene ble sendt ut på nytt til alle. Det har også blitt gitt informert om at det ikke er tillatt å fjerne eller deaktivere meldere i leilighetene.

Årskontroll av brannvarslingsanlegget har vært gjennomført og her ble det avdekket vanninntrenging i en sensor på takterrassen. Feilen er meldt inn, og vi venter på utbedringen av denne.

Teknisk drift og ventilasjon
Gjennom høsten og vinteren har ventilasjonsanlegget hatt gjentatte feil som har ført til både temperaturfall og stopp i anlegget. Feilen ble sporet til SD-anlegget (Sentral Driftskontroll), som overstyrte borettslagets eget ventilasjonsanlegg. Etter korrigering fungerer anlegget nå som normalt, og Gupex (ventilasjonsselskapet) er behjelpelig med videre justering av temperatur vår og høst. Dette har forbedret oppvarmingsstabilitet.

Styretavla
For å gi beboerne bedre og mer tilgjengelig informasjon har styret besluttet å investere i en digital infoskjerm i hovedinngangen gjennom Styretavla. Skjermen gjør det lettere å informere om driftsmeldinger, praktisk informasjon, arrangementer og styrebeslutninger. Denne kommer som et supplement til e-postene som sendes fra styret.

Sosiale arrangementer
Hele Gregers Kvartal gikk sammen, også i år, og engasjerte Hasle Brass til et spilleoppdrag 17.mai. En hyggelig markering av nasjonaldagen som får svært gode tilbakemeldinger og som vil bli gjentatt.

Sommerfesten og informasjonsmøtet 18. juni ble godt mottatt. Totalt 18 beboere deltok, og arrangementet inkluderte informasjon om pågående saker etterfulgt av grilling og sosialt samvær. Beboerengasjementet var høyt, og styret ønsker å gjøre dette til en årlig tradisjon for å styrke samhold og trivsel i borettslaget.

En fin tradisjon er også tenning av julegranen, som ble arrangert 1.desember for alle i Gregers Kvartal. Her ble det servering av gløgg og pepperkaker i tillegg til musikals innslag fra Hasle Brass. Veldig mange beboere, både barn og voksne møtte opp for å få litt julestemning.

Navn på ringeklokkene
Ordningen med navn på ringeklokkene er gjennomført for de som har ønsket dette. Beboere som fortsatt ønsker navn på ringeklokken i stedet for leilighetsnummer kan sende e-post til styret på Gregerskvartalbrl@mittusbl.no. Av hensyn til GDPR må leilighetsnummer og ønsket etternavn oppgis.

Norgespris på strøm
Styret besluttet høsten 2025 å inngå avtale om Norgespris for borettslagets felles strøm- og fjernvarmemålere. Avtalen innebærer en fast strømpris fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026, og er basert på vurderinger av tidligere forbruk, prisutvikling og anbefalinger for regionen. Beslutningen er forventet å gi en samlet kostnadsbesparelse for borettslaget sammenlignet med tidligere ordning. Hver seksjonseier kunne også selv velge om man ønsket å benytte Norgespris for egen leilighet, eller beholde eksisterende ordning med statlig strømstøtte.

Det er også inngått avtale om Norgespris for Gregers Kvartal Garasjesameie. Det er gjennom denne avtalen også forventet at den skal gi en kostnadsbesparelse på borettslagets felleskostnader til Garasjesameiet.

Økonomi
Styret har gjennomgått og godkjent budsjett for 2026. I den forbindelse så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 18,1% fra 1.januar 2026. Økningen skyldes i hovedsak generell prisstigning og betydelig økte kostnader fra Gregers Kvartal Garasjesameie, som står for drift av sentrale tekniske anlegg og fellesfunksjoner for hele kvartalet. Kostnader knyttet til Telia og vann/avløp ble holdt uendret. Når det gjelder avregning for vann/avløp, og nytt akonto beløp, så vil dette bli gjennomført våren 2026. Gjennom Techem Beboerappen har beboerne forbruksoversikt og avregning for egen leilighet.

Garasjesameiets kostnader utgjør i overkant av 24 % av borettslagets samlede kostnader. I tillegg var det varslet økte kommunale avgifter for vann og avløp i 2026. Redusert merverdiavgift og valg av Norgespris for fjernvarme forventes imidlertid å dempe deler av kostnadsøkningen.
I løpet av året ble det avdekket et betydelig avvik i vannforbruket knyttet til felles takterrasser. Årsaken er identifisert, korrigerende tiltak er iverksatt, og ytterligere overvåkning vil bli etablert før

neste sesong. Styret holdes løpende orientert gjennom Garasjesameiet når det gjelder disse kostnadene. Borettslagets egne driftskostnader har i hovedsak fulgt normal prisutvikling.
Det har i senere tid kommet frem at borettslaget har blitt påført kostnader knyttet til a-konto fjernvarme og vann som ikke tilhører Gregers Kvartal borettslag, men barnehagen og næring. Dette gjelder både for 2024 og 2025. Disse kostnadene har bidratt til et vesentlig svakere årsresultat enn det som ellers ville vært tilfelle. Dette er en sak som vil bli rettet opp i regnskapet for 2026.

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

I tillegg har 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 at 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.

Sikkerhet og bomiljø
Sikkerheten og bomiljøet i borettslaget anses av styret som tilfredsstillende der vi fortløpende har fulgt opp henvendelser fra våre andelseiere. De fleste saker styret behandler mottas gjennom Bonabo og sakene besvares og sluttføres så fort det lar seg gjøre.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Blindheim Skogvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Regulering av utforming av ytterdører og montering av kodelås

Styret mener det er viktig at byggets opprinnelige og helhetlige uttrykk følges. Det har kommet ønsker om montering av kodelåser og annet utstyr på vegg og i fellesareal noe styret mener vil påvirke det totale helhetsinntrykket i fellesarealene.

Ytterdører er en synlig del av byggets fasade og bidrar til et helhetlig estetisk uttrykk, samt ivaretakelse av sikkerhet, brannsikring og verdi for borettslaget. For å sikre forutsigbarhet, likebehandling og klar hjemmel for styrets praksis, foreslår styret å ta inn bestemmelser om dette i borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen vedtar å innta følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:§ 5-8 Ytterdører og adgangsløsningerYtterdører til boligene, herunder dørblad, karm, farge, beslag og låssystem, skal ha en utforming som er i samsvar med borettslagets opprinnelige eller vedtatte standard.Endringer eller utskiftning av ytterdør, inkludert montering av elektronisk lås eller annet utstyr på dør eller fasade, kan ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.Det er ikke tillatt å montere kodelås, adgangssystem eller annet tilsvarende utstyr på vegg, fasade eller annet fellesareal.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å innta følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:
§ 5-8 Ytterdører og adgangsløsninger
Ytterdører til boligene, herunder dørblad, karm, farge, beslag og låssystem, skal ha en utforming som er i samsvar med borettslagets opprinnelige eller vedtatte standard. Endringer eller utskiftning av ytterdør, inkludert montering av elektronisk lås eller annet utstyr på dør eller fasade, kan ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere kodelås, adgangssystem eller annet tilsvarende utstyr på vegg, fasade eller annet fellesareal.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av husordensreglene: Flytting og ansvar for skader på fellesareal

Styret har over tid erfart at det i forbindelse med flytting oppstår skader på fellesarealene, herunder oppganger, heiser, dører, vegger og gulv. Slike skader medfører økte kostnader for borettslaget, og dermed for fellesskapet som helhet.

Formålet med forslaget er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men å tydeliggjøre ansvar og forebygge skader. En forhåndsvarsling om flyttedato gir styret anledning til å gjennomføre en enkel besiktigelse av fellesarealene før flytting, slik at eventuelle nye skader kan identifiseres på en ryddig og rettferdig måte.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å ta inn følgende punkt i husordensreglene under punkt 2 Bruk av leilighet:

Ved flytting skal beboer informere styret om dato for flyttingen. Styret vil da besiktige fellesarealene for skader før flyttingen finner sted. Dersom det oppstår skader på fellesarealet i forbindelse med flyttingen, vil beboeren bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.

5.3 Sprekker i tregulvet

Hei,
Jeg ønsker å melde inn en sak knyttet til gulvene i leiligheten min. Allerede etter noen måneder begynte det å oppstå tydelige sprekker i gulvene. Jeg tok det derfor opp på ettårsbefaringen, men det ble avfeid som normalt, noe jeg opplever som rart og uforsvarlig. Det er tydelig at dette ikke er normale sprekker eller noe som er vanlig for tregulv, og at treverket som er blitt brukt ikke egner seg. Spesielt er sprekkene uvanlig for et nytt bygg, og gir både estetiske og strukturelle bekymringer. Er også bekymret for inntrykket av leiligheten ved salg, og at det at det kan bli mye verre med årene.
Jeg ønsker å ta saken opp for å:

- Høre om andre beboere opplever lignende problemer
- Avklare om dette kan være et systematisk forhold knyttet til gulvkonstruksjon, materialvalg, legging eller gulvbåren varme
- Diskutere hvordan dette bør håndteres videre overfor utbygger/entreprenør innenfor garantitiden (f.eks. felles befaring, faglig vurdering, reklamasjon)

Håper dette kan settes på agendaen slik at vi kan få en felles oversikt og en koordinert håndtering dersom dette gjelder flere.
Jeg fikk forresten ikke til å laste opp bilder her, men kan gjerne sende de over på en annen plattform eller via mail hvis det er ønskelig.

Forslag til vedtak:
Styret bes kartlegge omfanget av sprekkdannelser i gulv blant beboerne, og vurdere videre oppfølging overfor utbygger/entreprenør innenfor garantitiden, herunder behov for felles befaring og faglig vurdering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

Forslag til vedtak: Det velges ikke varamedlemmer.

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Eli Solhaug
Styremedlem Astrid Blakstad
Styremedlem Anine Kristensen
Styremedlem August Stjernen Storhaug
Styremedlem Sebastian Thuen

Protokoll for Borettslaget Gregers Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Andreas Blindheim Skogvold (sign.)	15.04.2026



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Borettslaget Gregers Kvartal

Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00
Styrerommet, Lørenvangen 2 C

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's 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.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Tidspunkt: Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00

Sted: Styrerommet, Lørenvangen 2 C

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 Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

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. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

Bakgrunn:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker å innglasse sin balkong og pergola. Innglassing regnes som en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen i Gregers Kvartal borettslag i henhold til borettslagsloven § 8-9. Dette vil også kreve godkjenning fra generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal.

Hensikt:
Formålet med innglassing er å gi beboerne bedre skjerming mot vær og vind, støy fra godstog, økt komfort, sikkerhet og mulighet for utvidet bruk av balkongen gjennom året. Samtidig skal tiltaket gjennomføres på en måte som ivaretar byggets estetiske uttrykk og branntekniske krav.

Fremgangsmåte:
Styret ønsker å engasjere ett firma til å tegne dette inn for hele bygget. Så vil vi be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) for å høre om de er positive eller negative til dette. Dersom de er positive, vil vi gå videre med saken. Men dersom de er negative, vil det ikke være noen vits å gå videre med denne saken.

Styret kan ikke garantere for hvem som eventuelt får tillatelse til innglassing, da vi ikke har den tekniske dokumentasjonen for hvordan bygget er dimensjonert i forhold til innglassing.

Etter anbefaling fra PBE ønsker styret å innhente tilbakemelding fra alle beboerne på hvem som ønsker innglassing og sende inn en felles søknad for alle. Vi ser det som større muligheter for å få dette gjennom dersom flere er med.

Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende:

· Borettslaget godkjenner at det kan gjennomføres innglassing av balkonger og pergola etter felles søknad fra alle andelseiere som ønsker innglassing.

· Styret legger saken så frem for generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal for godkjenning.

· Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for så å velge den de mener er til det beste for borettslaget.

· Innglassing skal utføres etter en felles løsning som er godkjent av styret og kommunen. Dette gjelder f eks utformingen av innglassingen som likt antall glass og farge på profiler/solgardiner.

· Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

· Styret gis fullmakt til å utarbeide tekniske retningslinjer og følge opp gjennomføringen.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner innglassing av balkonger og pergola.

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

I forbindelse med innglassing av balkonger og pergola må dette nedfelles i borettslagets vedtekter. Styret ønsker i samme sak også å legge til nye punkt som omhandler skillevegger, markiser og fargevalg.

Styret har forslag på nye paragrafer i vedtektene i forbindelse med

- montering av skillevegger mellom balkonger/terrasserer
- markiser og solavskjerming
- fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
- innglassing av balkonger og terrasser.

Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Disse paragrafene legges inn under kapittel 5. Vedlikehold, som endrer overskrift til **5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer.**

Forslag til vedtak: Vedtektene endres ved at følgende nye punkt det tilføres. Nytt punkt 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser

(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

Duk, farge: 113113 Bronze
Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.
(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/ verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at kap 5 endrer navn til 5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer. Videre godkjenner generalforsamlingen nye paragrafer 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

Bakgrunn:
Siden generalforsamlingen i april 2025 er det ett styremedlem som har trukket seg og ett styremedlem som gå ut etter ekstraordinær generalforsamling. Styret vil da bestå av styreleder, ett styremedlem og ett vara medlem, noe som ikke oppfyller vedtektenes § 8-1 om at styret skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Det er derfor ønskelig med et suppleringsvalg frem til neste valg i 2027.

Styret har derfor sendt ut melding til alle beboerne om det er noen som ønsker å stille som kandidat til styremedlem.

Følgene tre har meldt seg:

1. Anine Kristensen
2. Sebastian Thuen
3. August Storhaug

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen valgte Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det fremlagte forslaget på Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

VEDTEKTER

for Gregers Kvartal borettslag org. nr. 929 662 180

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.05.2022, sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Gregers kvartal 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 bolig (snr. 1) eierseksjonssameiet Sameiet Gregers Kvartal. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne.

1-4 Parkeringssameie
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kr 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 årsmøte 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. Fastmontert plantekasser på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(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.

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 og endringer på fasade og fellesarealer

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.

5-3 Kameraovervåking
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser

(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

- Duk, farge: 113113 Bronze
- Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.

(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

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 fordeleslikt 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.

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. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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).

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.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Gregers Kvartal Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.10.2025 kl. 19:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal onsdag 15.10.2025 kl. 19:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2 C.

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: Madeleine Orby

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: 14
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Innglassing av balkong og pergola

Bakgrunn:
Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker å innglasse sin balkong og

pergola. Innglassing regnes som en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen i Gregers Kvartal borettslag i henhold til borettslagsloven § 8-9. Dette vil også kreve godkjenning fra generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal.

Hensikt:
Formålet med innglassing er å gi beboerne bedre skjerming mot vær og vind, støy fra godstog, økt komfort, sikkerhet og mulighet for utvidet bruk av balkongen gjennom året. Samtidig skal tiltaket gjennomføres på en måte som ivaretar byggets estetiske uttrykk og branntekniske krav.

Fremgangsmåte:
Styret ønsker å engasjere ett firma til å tegne dette inn for hele bygget. Så vil vi be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) for å høre om de er positive eller negative til dette. Dersom de er positive, vil vi gå videre med saken. Men dersom de er negative, vil det ikke være noen vits å gå videre med denne saken.

Styret kan ikke garantere for hvem som eventuelt får tillatelse til innglassing, da vi ikke har den tekniske dokumentasjonen for hvordan bygget er dimensjonert i forhold til innglassing.

Etter anbefaling fra PBE ønsker styret å innhente tilbakemelding fra alle beboerne på hvem som ønsker innglassing og sende inn en felles søknad for alle. Vi ser det som større muligheter for å få dette gjennom dersom flere er med.

Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
· Borettslaget godkjenner at det kan gjennomføres innglassing av balkonger og pergola etter felles søknad fra alle andelseiere som ønsker innglassing.
· Styret legger saken så frem for generalforsamlingen i Sameiet Gregers Kvartal for godkjenning.
· Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for så å velge den de mener er til det beste for borettslaget.
· Innglassing skal utføres etter en felles løsning som er godkjent av styret og kommunen. Dette gjelder f eks utformingen av innglassingen som likt antall glass og farge på profiler/ solgardiner.
· Alle kostnader knyttet til innglassing dekkes av den enkelte andelseier som ønsker innglassing. Dersom det er andelseiere
som senere ønsker innglassing vil det påløpe en kostnad for dette.
· Styret gis fullmakt til å utarbeide tekniske retningslinjer og følge opp gjennomføringen.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Forslag til nye paragrafer i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag

I forbindelse med innglassing av balkonger og pergola må dette nedfelles i borettslagets vedtekter. Styret ønsker i samme sak også å legge til nye punkt som omhandler skillevegger, markiser og fargevalg.

Styret har forslag på nye paragrafer i vedtektene i forbindelse med

- montering av skillevegger mellom balkonger/terrasserer
- markiser og solavskjerming
- fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
- innglassing av balkonger og terrasser.

Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Disse paragrafene legges inn under kapittel 5. Vedlikehold, som endrer overskrift til **5. Vedlikehold og endringer på fasade og fellesarealer.**

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres ved at følgende nye punkt det tilføres.
Nytt punkt 5-4, 5-5, 5-6 og 5-7.

§ 5-4 Skillevegger mellom balkonger/terrasser
(1) Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.
(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.
(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.
(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.
(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming
(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.
(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.
(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.
(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.
(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger
(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.
(2) Følgende farger er tillatt:
Duk, farge: 113113 Bronze
Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.
(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.
(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.
(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola
(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.
(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.
(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.
(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.
(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.
(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.3 Suppleringsvalg av styremedlemmer

Bakgrunn:
Siden generalforsamlingen i april 2025 er det ett styremedlem som har trukket seg og ett styremedlem som gå ut etter ekstraordinær generalforsamling. Styret vil da bestå av styreleder, ett styremedlem og ett vara medlem, noe som ikke oppfyller vedtektenes § 8-1 om at styret skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Det er derfor ønskelig med et suppleringsvalg frem til neste valg i 2027.

Styret har derfor sendt ut melding til alle beboerne om det er noen som ønsker å stille som kandidat til styremedlem.

Følgene tre har meldt seg:

1. Anine Kristensen
2. Sebastian Thuen
3. August Storhaug

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Anine Kristensen, Sebastian Thuen og August Storhaug som nye styremedlemmer frem til neste valg våren 2027.

Vedtak:

Valgt ble: Anine Kristensen - fram til våren 2027
Valgt ble: Sebastian Thuen - fram til våren 2027
Valgt ble: August Storhaug - fram til våren 2027

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Eli Solhaug
Styremedlem Astrid Blakstad
Styremedlem Anine Kristensen
Styremedlem Sebastian Thuen
Styremedlem August Storhaug
Varamedlem Ken Jeu Chiem

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Madeleine Orby / s/
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Borettslaget Gregers Kvartal

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Styrerommet, Lørenvangen 2C

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2C

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 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

6 Valg

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

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. 150.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret mener dette er et styrehonorar innenfor det normale, og tilsvarer 2.239,- pr bolig. Dette innebærer ingen økning fra 2024.

Borettslaget er fortsatt i en etableringsfase, og det er mye jobb for styremedlemmene både i forhold til tid og innsats. Styret har ansvar for å ta beslutninger, administrere økonomi, vedlikehold, og håndtere konflikter. Styret har også fått en rolle i styret Sameiet Gregers Kvartal, som er sameiet for hele bygg B. Her er både boligdelen og næring representert.

Videre dukker det også opp en del saker i forbindelse USBL, AF-gruppen og borettslaget som må håndteres av styret. I tillegg bærer styremedlemmene et visst ansvar og risiko for borettslaget.

Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for det arbeidet styret utfører for alle boligene.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

Borettslaget har i perioder opplevd en del innbrudd og hærverk. Styret mener det vil være forebyggende dersom vi får montert kameraovervåkning i både inngangspartiet og i bodområdene.

Årsaken til dette er:

Forebygge innbrudd og tyveri: Kameraer (både ekte og dummy-kamera) kan avskrekke potensielle innbruddstyver, da de vet at deres handlinger kan bli fanget på opptak. Dette kan reduserer risikoen for innbrudd i fellesområder.

Dokumentasjon av hendelser: I tilfelle et innbrudd eller en annen kriminell hendelse, kan kameraopptak gi viktig bevismateriale. Dette kan hjelpe politiet med etterforskningen og øke sjansene for at gjerningspersonen blir identifisert.

Økt trygghet for beboerne: Overvåkningskameraer gir beboerne en følelse av trygghet, da de vet at det er et ekstra lag med sikkerhet på plass.

Redusert risiko for vandalisme og hærverk: Overvåkningskameraer kan bidra til å redusere tilfeller av hærverk på bygningens fellesarealer.

Raskere respons ved hendelser: Ved å ha kameraer (ekte) kan styret eller sikkerhetspersonell raskt identifisere mistenkelig aktivitet og reagere raskere. Dette kan bety en raskere varsling til politiet eller andre myndigheter, noe som kan forhindre at en hendelse eskalerer.

På bakgrunn av flere hendelser med både innbrudd og hærverk i Gregers Kvartal det første året vi har eksistert, ønsker styret generalforsamlingens godkjenning til å etablere kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap, dersom styret mener det blir behov for det.

Styret vil innhente pristilbud fra flere aktører, slik med tanke på å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres ved at det tilføres et nytt punkt 5-3 Kameraovervåkning, som vil gi styret muligheten til å montere kamera dersom de mener det vil bli behov for det.

5-3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er aº forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk paº bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner ny paragraf 5-3 Kameraovervåkning i vedtektene til Gregers Kvartal borettslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eli Solhaug
Styremedlem, Arne Kessel
Styremedlem, Johnny Nguyen
Styremedlem, Aslaug Groven Årnes
Styremedlem, Ken Jeu Chiem
Styremedlem, Erik Strøm-Larsen

Hele styret ble valgt i 2023, så alle i styret er på valg.

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

Styret har kun fungert et drøyt år og det er ønskelig at dagens leder fortsette.

Forslag til vedtak: Eli Solhaug foreslås som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det fremlagte forslaget på gjenvalg av dagens styreleder Eli Solhaug

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har i denne perioden bestått av 5 styremedlemmer. Tre av dagens medlemmer går ut av styret og styret ser ikke behov for å fylle opp alle disse plassene.

I vedtektene som beskriver valg er det krav om minst to medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Styret vil derfor for denne perioden foreslå en reduksjon i antall styremedlemmer til tre og foreslår følgende:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- John Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Forslag til vedtak: Følgende tre foreslås som styremedlemmer for 2 år:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- Johnny Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner det foreslått forslaget fra styret på tre styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Siden styret nå går ned på antall styremedlemmer ønsker vi at det velges en vara til styret. Forslaget er på Ken Jeu Chiem som tidligere har vært styremedlem. Ken vil gjerne bidra, men da som varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret foreslår Ken Jeu Chiem som varamedlem til styret for 2 år.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag på Ken Jeu Chiem som varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**274 403**	**312 069**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	237 250	-60 597
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-213 933 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-29 050 000	84 661 500
Endringer i andre langsiktige poster	29 050 000	129 294 431
B. Årets endring disponible midler	**237 250**	**-37 666**
C. Disponible midler	**511 653**	**274 403**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 666 553	1 117 663
Kortsiktig gjeld	-1 154 900	-843 259
C. Disponible midler	**511 653**	**274 403**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 284 199	754 154	2 049 000	10 862 260
Sum leieinntekt		**11 284 199**	**754 154**	**2 049 000**	**10 862 260**
Sum inntekt		**11 284 199**	**754 154**	**2 049 000**	**10 862 260**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	0	21 150	21 150
Styrehonorar	2	150 000	0	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		57 864	0	80 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	394 111	21 404	299 000	506 160
Kommunale avgifter/renovasjon		218 110	0	583 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	176	0	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 060	0	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	116 781	0	305 850	208 854
Revisjonshonorar		7 269	89 688	9 000	7 500
Forretningsførerhonorar		121 125	49 172	121 000	125 850
Andre honorar	8	87 584	2 375	66 000	47 800
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		192 156	7 232	192 000	199 650
Forsikring		200 026	19 232	194 000	239 763
Andre kostnader	9	18 450	-116 216	1 000	13 000
Sum kostnad		**1 590 861**	**72 886**	**2 049 000**	**1 751 227**
Driftsresultat før IN		**9 693 337**	**681 268**	**0**	**9 111 033**
Driftsresultat etter IN		**9 693 337**	**681 268**	**0**	**9 111 033**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 746	11 586	0	0
Rentekostnad		9 509 833	753 451	0	8 985 607
Netto finansposter		**9 456 088**	**741 865**	**0**	**8 985 607**
Årsresultat		**237 250**	**-60 597**	**0**	**125 426**
Overført til/fra annen egenkapital		237 250	-60 597	0	0
SUM OVERFØRINGER		**237 250**	**-60 597**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	109 264 500	109 264 500
Bygninger	3	213 945 500	213 945 500
Sum anleggsmidler		**323 210 000**	**323 210 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 364	542 338
Kundefordringer		12 222	0
Kostnader til avregning		1 112 976	0
Andre kortsiktige fordringer		54 292	319 329
Forskuddsbetalte kostnader		53 107	85 925
Opptjente renter		3 000	3 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		427 591	167 071
Sum omløpsmidler		**1 666 553**	**1 117 663**
SUM EIENDELER		**324 876 553**	**324 327 663**

Balanse 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		335 000	335 000
Sum innskutt egenkapital		**335 000**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		176 653	-60 597
Sum opptjent egenkapital		**176 653**	**-60 597**
Sum egenkapital	**10**	**511 653**	**274 403**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	164 876 000	193 926 000
Borettsinnskudd		129 284 000	129 284 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	29 050 000	0
Sum langsiktig gjeld		**323 210 000**	**323 210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		60 542	0
Leverandørgjeld		29 231	95 606
Påløpne renter		49 102	745 951
A konto til avregning		940 398	0
Annen kortsiktig gjeld		75 627	1 703
Sum kortsiktig gjeld		**1 154 900**	**843 259**
Sum gjeld		**324 364 900**	**324 053 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**324 876 553**	**324 327 663**
Pantstillelser	12	323 210 000	323 210 000

Sted:_____ Dato:_____

Eli Solhaug Styreleder	Erik Strøm-Larsen Styremedlem	Aslaug Groven Årnes Styremedlem
Ken Jeu Chiem Styremedlem	Arne Kessel Styremedlem	Johnny Nguyen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 621 860	97 723
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	192 156	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 470 183	656 431
Sum	**11 284 199**	**754 154**

Konto 3650 gjelder låneopptak fra desember 2023.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
Sum	**171 150**	**0**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 264 500	213 945 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 264 500	213 945 500
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 67 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP0005319461.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2268,50 kvm. G.nr 124, b.nr 313 i Oslo kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 620	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	139 050	10 725
6341 Brannalarm	10 073	526
6360 Annet renhold	1 875	0
6361 Fast renhold	96 036	1 703
6364 Matteleie	12 817	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 995	8 450
6398 Felleskostnader	125 646	0
Sum	**394 111**	**21 404**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	176	0
Sum	**176**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 508	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 211	0
6552 Driftsmateriell	3 341	0
Sum	**6 060**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	-22 801	0
6611 Vedlikehold heiser	78 443	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 106	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 033	0
Sum	**116 781**	**0**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	19 263	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	46 271	0
6730 Teknisk honorar	22 050	0
6750 Vakthold	0	2 375
Sum	**87 584**	**2 375**

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

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 264	0
7719 Møter, div. styret	3 851	0
7770 Betalingskostnader	194	11
7771 Andre gebyrer	0	1 170
7773 Omkostninger innkreving	4 056	0
7790 Andre kostnader	-7	-117 397
7795 Husleietap	92	0
Sum	**18 450**	**-116 216**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	335 000	0	335 000
Sum innskutt egenkapital	**335 000**	**0**	**335 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-60 597	237 250	176 653
Sum opptjent egenkapital	**-60 597**	**237 250**	**176 653**
Sum egenkapital	**274 403**	**237 250**	**511 653**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367731544**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	193 926 000
Lånesaldo 01.01:	193 926 000
Avdrag i perioden:	29 050 000
Lånesaldo 31.12:	**164 876 000**
Saldo 5 år frem i tid:	164 876 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	29 050 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**29 050 000**
Sum pantegjeld for lån:	**193 926 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731544	1	5 532 000	5 532 000
	1	4 839 000	4 839 000
	1	4 779 000	4 779 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 464 000	4 464 000
	1	3 624 000	3 624 000
	1	3 558 000	3 558 000
	1	3 510 000	3 510 000
	2	3 210 000	6 420 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 054 000	3 054 000
	1	2 994 000	2 994 000
	2	2 904 000	5 808 000
	1	2 874 000	2 874 000
	1	2 832 000	2 832 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 454 000	4 908 000
	1	2 430 000	2 430 000
	3	2 424 000	7 272 000
	6	2 394 000	14 364 000
	1	2 388 000	2 388 000
	12	2 370 000	28 440 000
	2	2 340 000	4 680 000
	5	2 322 000	11 610 000
	3	2 310 000	6 930 000
	2	2 286 000	4 572 000
	2	2 262 000	4 524 000
	1	2 154 000	2 154 000

Langsiktig gjeld

1	1 446 000	1 446 000
1	1 050 000	1 050 000
1	870 000	870 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367731544 har første avdrag 30.03.2035 med kr 430 769	1	5 532 000	4 818
	1	4 839 000	4 214
	1	4 779 000	4 162
	1	4 740 000	4 128
	1	4 464 000	3 888
	1	3 624 000	3 156
	1	3 558 000	3 099
	1	3 510 000	3 057
	2	3 210 000	2 796
	1	3 150 000	2 743
	1	3 054 000	2 660
	1	2 994 000	2 607
	2	2 904 000	2 529
	1	2 874 000	2 503
	1	2 832 000	2 466
	1	2 600 000	2 264
	1	2 460 000	2 142
	2	2 454 000	2 137
	1	2 430 000	2 116
	3	2 424 000	2 111
	6	2 394 000	2 085
	1	2 388 000	2 080
	12	2 370 000	2 064
	2	2 340 000	2 038
	5	2 322 000	2 022
	3	2 310 000	2 012
	2	2 286 000	1 991
	2	2 262 000	1 970
	1	2 154 000	1 876
	1	1 446 000	1 259
	1	1 050 000	914
	1	870 000	758

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	193 926 000
Innskuddskapital	129 284 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**323 210 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**323 210 000**

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. 129 284 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gregers Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gregers Kvartal

Styreleder	Eli Solhaug (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Johnny Nguyen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Arne Kessel (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Erik Strøm-Larsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Aslaug Groven Årnes (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Ken Jeu Chiem (sign.)	23.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gregers Kvartal 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

© 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: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

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
2025-02-25 13:24:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0YSJO-SALDN-57IPS-15ISQ-2PL8M-B5VG1

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 - Borettslaget Gregers Kvartal

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eli Solhaug
Styremedlem, Arne Kessel
Styremedlem, Johnny Nguyen
Styremedlem, Aslaug Groven Årnes
Styremedlem, Ken Jeu Chiem
Styremedlem, Erik Strøm-Larsen

Styret i Borettslaget Gregers Kvartal består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Gregers Kvartal 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 Gregers Kvartal ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662180

Borettslaget Gregers Kvartal består av 67 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Gregers Kvartal er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6340924.. 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.

Borettslaget Gregers Kvartal bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannøvelse 28.01.2025

Styrets arbeid

Styret har nå gjennomført sitt første hele virkeår og det har vært gjennomført åtte styremøter. Mange henvendelser utføres også på mail, SMS, telefon og direkte samtaler. Styrearbeidet fungerer meget godt, og dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Dette har vært et aktivt år og styret har vært involvert i mange saker. Det har også vært et tett samarbeid med de andre styrene i Gregers Kvartal både gjennom Gregers Kvartal Garasjesameiet og ved enkelte saker.

Uteområdet

Det var en del utfordringer med søppelhåndteringen før søppelbrønnene kom på plass, 5 brønner for ordinært søppel og 5 for papirsøppel. Det har til tider vært noen utfordringer med at noen plasserer søppel utenfor brønnene, men dette ble mye bedre etter at alle har flyttet inn.

På takterrassen har vi fått både planter og utemøbler. Vedlikehold av planter og vanning av disse, gjennomføres gjennom en felles planteavtale for hele Gregers Kvartal.

Styret har besluttet at vi ikke ønsker noen booking på takterrassen da denne skal være tilgjengelig for alle beboerne. Erfaringen dette året er veldig bra og terrassen har blitt holdt både fin og fri for søppel av alle som har brukt den, noe som er veldig hyggelig.

Gjennom Gregers Kvartal Garasjesameie er det etablert egne regler for felles uteområde i Gregers Kvartal som er viktig at alle følger for at vi skal få et hyggelig bomiljø.

Brann

Det har ved noen anledninger blitt utløst brannalarm fra leiligheter. Hver gang har det vært falsk alarm som har årsak i matlaging. Utfordringen for borettslaget er at når brannalarmen utløses blir både Securitas og Oslo Brann og Redningsetat (OBRE) varslet, og ved flere anledninger har OBRE rykket ut. Dette har vært en feil som styret har jobbet mye. Feilen ble rettet opp på nyåret i 2025. OBRE vil nå rykke ut ved utløst sprinkelanlegg eller melding fra Securitas.

I etterkant av falske brannalarmen har styret etablert branninstruks som er sendt ut til alle. Styret har også gjennomført en brannøvelse, hvor hensikten var gjennomgang av nødutganger, hvordan brannvarslingen fungerer og oppmøteplassen ute. Åtte beboere i tillegg til styret deltok på øvelsen.

Befaring av fellesarealene med USBL

Styret har hatt en ny befaring av fellesarealene med USBL hvor vi hadde leide inn OPAK, rådgivningstjenester til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedene, til å bistå oss. Dette var en befaring vi fikk ekstra siden det på overtakelsen i 2023 fortsatt gjenstod en del arbeid i fellesarealene. Her tok vi opp feil og mangler som var avdekket, som bl a problemer med utgangsdøren, lys i fellesområdene, sprekker i maling, gulvbelegg i fellesområdene, ventilasjonsanlegget og astrour.

Klage på gulvbeleggene i fellesarealene

Gulvbeleggene i fellesarealene har etter kort tid blitt veldig stygge. Vi mente det valgt gulvbelegg ikke har tilstrekkelig kvalitet og farge og dermed ikke var egnet til bruk i et fellesområde. Styret har derfor jobbet mye med denne saken og vært i dialog med både renhold og andre leverandører av belegg. I tillegg har vi søkt bistand hos OPAK. Konklusjonen etter dette ble at styret sendt inn en reklamasjon på gulvbelegget til USBL. Vi krevde at eksisterende belegg måtte byttes ut til et robust gulvbelegg som ivaretar normal bruk og slitasje samt rette opp de uheldige løsningene i randsonen av belegget.

Argumentasjonen for vår reklamasjon var at det var registrert stor slitasje på belegget etter bare åtte måneders bruk. I tillegg var sveiseskjøter begynt å sprekke opp. Valg av gummifotlister i korridorer var ingen god og permanent løsning da listene 'åpnet seg' inn mot vegg og gulvbelegg. Gulvbelegget var flere steder skåret skeivt, og det var gjennomgående en sprekk mellom gulvbelegg og alle opptrinn i trappene. I tillegg var belegget nesten umulig å holde rent da det ikke var overflatebehandlet før det ble tatt i bruk.

Vi fikk ikke medhold i vår reklamasjon fra USBL Begrunnelse var at årsaken til at gulvbelegget enkelte steder har fått en slitt overflate skylles brukerfeil i form av en altfor røff behandling. Øvrige feil og mangler skulle meldes inn i Rubus. Styret vil i 2025 jobbe videre med denne saken, men da sammen med de andre borettslag/sameier i Gregers Kvartal som har samme problemer.

Renhold og vaktmesteravtale

Styret har hatt tett dialog og befaring med Arctic drift som har ansvaret for rengjøringen av fellesarealene. Det er gjentatt ganger gitt tilbakemeldinger om at rengjøringen ikke har vært tilfredsstillende, noe som har gitt gode resultater. En utfordring er at fargen på beleggene gjør at belegget er vanskelig å holde rent.

Styret har vurdert om vi skal innhente tilbud fra andre leverandører på renhold og vaktmestertjeneste. Det ble konkludert med at vi ønsker lenger erfaring med disse leverandørene før vi vurderer om vi skal inngå avtaler med nye leverandører. Dette vil bli vurdert på nytt i 2025.

Gregers Kvartal Garasjesameie

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

I tillegg har 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.

Hærverk og innbrudd

Det har i perioder vært en del hærverk på dører og nøkkelbrytere i tillegg til innbrudd i flere boder i Gregers Kvartal. Vårt borettslag var i starten lite berørt av dette. Men den siste tiden har det vært en ny runde med innbrudd hvor vi ble sterkt berørt. Syv av våre beboere ble berørt av innbrudd i sine boder. Som et forebyggende tiltak har styret valgt å få montert sikringsbeslag rundt nøkkelbrytere for å gjøre det vanskeligere å slå disse av veggen. I tillegg vil det i løpet av 2025 bli montert beslag på inngangsdøren. Styret vil også vurdere å montere pumpe på døren inn til bodområdet og kameraovervåkning i fellesområdene til bodene og inngangspartiet. Styret har også sendt ut melding om at alle må påse at dører og garasjeport lukkes før man forlater området.

Økonomi

Styret jobber aktivt for at sameiets økonomi skal være best mulig. Vi har god likviditet og har i perioder benyttet høyrentekonto for å få mest mulig avkastning på våre midler. Grunnen til at vi i perioder har hatt veldig god likviditet er at avregningen for vann og avløp kom veldig sent i 2024. Her er det fortsatt ikke avklart hva vi endelig skal betale, men det vil bli rettet opp i 2025.

Det har heller ikke vært noen store ekstraordinære utgifter, og styret vil jobbe for å holde kostnadene nede så langt det lar seg gjøre.

Selv om borettslaget har hatt god økonomi, ble felleskostnadene økt med 3,4% fra 01.01.2025. Dette for å kompensere for den generelle prisstigningen som var varslet for 2025. Akontobeløpet for vann og avløp ble justert med 76,5%, mens akonto for varme og varmtvann ble holdt uendret. Når den endelige avregningen for både vann og avløp, og varme og varmtvann er på plass vil styret vurdere en justering av prisen slik at den skal være i samsvar med det faktiske forbruket for 2024.

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

Utleie av leiligheter

Styret har behandlet flere søknader om utleie av leiligheter som er i henhold til Borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6. Der hvor utleien ikke har vært i henhold til loven har styret vært i kontakt med andelseier. Det er viktig at styret har kontaktinfo til leietakerne slik at vi kan kontakte de ved hendelser og planlagte aktiviteter. Andelseiere som leier ut sin leilighet er forpliktet til å videreinformere informasjon fra styret til sine leietakere.

Sosiale arrangementer

17.mai var vi flere sameier og borettslag i Gregers Kvartal som gikk sammen om å leie inn Hasle Brass til et spilleoppdrag på 17.mai. Tilbakemeldingene var veldig positive, og dette

vil bli gjentatt.

Styret inviterte til sommerfest på takterrassen i juni hvor det ble servert pølser fra grillen. Drikke sørget beboerne selv for. En hyggelig ettermiddag for å bli bedre kjent med beboerne.

En fin tradisjon er tenning av julegranen, og 1.desember ble alle i Gregers Kvartal invitert til dette. Det var servering av gløgg og pepperkaker i tillegg til musikals innslag fra Hasle Brass.

Sikkerhet og bomiljø

Sikkerheten og bomiljøet i borettslaget anses av styret som tilfredsstillende der vi fortløpende har fulgt opp henvendelser fra våre andelseiere. De fleste saker styret behandler mottas gjennom Bonabo og sakene besvares og sluttføres så fort det lar seg gjøre.

Årsberetningen ble godkjent på styremøte 17.mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet, Lørenvangen 2C.

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: Ken Jeu Chiem

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: 14
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 14

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. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

Borettslaget har i perioder opplevd en del innbrudd og hærverk. Styret mener det vil være forebyggende dersom vi får montert kameraovervåkning i både inngangspartiet og i bodområdene.

Årsaken til dette er:

Forebygge innbrudd og tyveri: Kameraer (både ekte og dummy-kamera) kan avskrekke potensielle innbruddstyver, da de vet at deres handlinger kan bli fanget på opptak. Dette kan reduserer risikoen for innbrudd i fellesområder.

Dokumentasjon av hendelser: I tilfelle et innbrudd eller en annen kriminell hendelse, kan kameraopptak gi viktig bevismateriale. Dette kan hjelpe politiet med etterforskningen og øke sjansene for at gjerningspersonen blir identifisert.

Økt trygghet for beboerne: Overvåkningskameraer gir beboerne en følelse av trygghet, da de vet at det er et ekstra lag med sikkerhet på plass.

Redusert risiko for vandalisme og hærverk: Overvåkningskameraer kan bidra til å redusere tilfeller av hærverk på bygningens fellesarealer.

Raskere respons ved hendelser: Ved å ha kameraer (ekte) kan styret eller sikkerhetspersonell raskt identifisere mistenkelig aktivitet og reagere raskere. Dette kan bety en raskere varsling til politiet eller andre myndigheter, noe som kan forhindre at en hendelse eskalerer.

På bakgrunn av flere hendelser med både innbrudd og hærverk i Gregers Kvartal det første året vi har eksistert, ønsker styret generalforsamlingens godkjenning til å etablere kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap, dersom styret mener det blir behov for det.

Styret vil innhente pristilbud fra flere aktører, slik med tanke på å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres ved at det tilføres et nytt punkt 5-3 Kameraovervåkning, som vil gi styret muligheten til å montere kamera dersom de mener det vil bli behov for det.

5-3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er a° forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk pa° bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

Styret har kun fungert et drøyt år og det er ønskelig at dagens leder fortsette.

Vedtak:

Valgt ble: Eli Solhaug - for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har i denne perioden bestått av 5 styremedlemmer. Tre av dagens medlemmer går ut av styret og styret ser ikke behov for å fylle opp alle disse plassene.

I vedtektene som beskriver valg er det krav om minst to medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Styret vil derfor for denne perioden foreslå en reduksjon i antall styremedlemmer til tre og foreslår følgende:

- Erik Strøm-Larsen (gjenvalg)
- John Nguyen (gjenvalg)
- Astrid Blakstad (ny)

Vedtak:

Valgt ble: Erik Strøm-Larsen - for 2 år.
Valgt ble: John Nguyen - for 2 år.
Valgt ble: Astrid Blakstad - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Siden styret nå går ned på antall styremedlemmer ønsker vi at det velges en vara til styret. Forslaget er på Ken Jeu Chiem som tidligere har vært styremedlem. Ken vil gjerne bidra, men da som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ken Jeu Chiem - for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Eli Solhaug
Styremedlem Erik Strøm-Larsen
Styremedlem John Nguyen
Styremedlem Astrid Blakstad
Varamedlem Ken Jeu Chiem

Protokoll for Borettslaget Gregers Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Ken Jeu Chiem (sign.)	02.04.2025

VEDTEKTER

for Borettslaget Gregers Kvartal org.nr. 929 662 180

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.5.2022, sist endret den 15.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Gregers Kvartal 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 bolig (snr. 1) i eierseksjonssameiet Sameiet Gregers Kvartal. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne.

1-4 Parkeringssameie
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som gjelder for andelseiere som har kjøpt parkeringsplass.

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 årsmøte 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 terrasse/balkong er kjent med at terrassene/balkongene 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. Fastmontert plantekasser på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(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.

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 og endring på fasade og fellesarealer

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.

5-3 Kameraovervåking
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer på følgende vilkår:

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er a° forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk pa° bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i kjellerganger ved bodene og i inngangspartiet i bygg B, Gregers Kvartal borettslag (offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde).

5-4 Skillevegger mellom balkonger / terasser
(1)Andelseier kan sette opp skillevegg mellom egen og naboens balkong/terrasse etter godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Skilleveggen skal følge borettslagets standard for høyde, materiale og farge.

(3) Vedlikehold av skilleveggen er andelseiers ansvar, med mindre annet er avtalt.

(4) Dersom skilleveggen må fjernes eller endres som følge av vedlikeholdsarbeid på bygget, skal dette skje for andelseiers regning.

(5)I den grad andelseier ikke vedlikeholder skilleveggen, eller ingen av tilstøtende leiligheter ønsker ansvar for den, kan styret fjerne denne for begge andelshaveres regning (50/50).

§ 5-5 Markiser og solskjerming

(1) Oppsetting av markiser krever skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget.

(2) Markisens farge, utforming og plassering skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell fjerning ved behov.

(4) Elektriske markiser må installeres av autorisert fagperson og dokumentasjon skal fremlegges styret.

(5) I den grad andelseier ikke vedlikeholder markisen kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-6 Fargevalg og utforming av markiser og skillevegger

(1) Markiser og skillevegger skal ha ensfarget duk i godkjente farge fastsatt av borettslaget.

(2) Følgende farger er tillatt:

- Duk, farge: 113113 Bronze
- Profiler: Ekstrudert aluminium i farge RAL 1036 gl 30.

(3) Mønstrede markiser og skillevegger er ikke tillatt.

(4) Markisene skal dekke hele bredden av balkongen/verandaen og ikke være delt med stang på midten.

(5) Andelseier må søke styret om godkjenning før montering, og dokumentere at valgt farge og utforming er i samsvar med borettslagets retningslinjer.

§ 5-7 Innglassing av balkong og pergola

(1) Innglassing av balkong og pergola er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Søknaden skal inneholde tegninger, beskrivelse av materialvalg og utførelse.

(2) Innglassingen skal utføres etter borettslagets standard både når det gjelder profiler og farger og av godkjent leverandør.

(3) Andelseier som får godkjent innglassing, har alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning av innglassingen. Ved skade på bygget eller fellesarealer som følge av innglassingen, er andelseier erstatningsansvarlig.

(4) Ved salg av andelen overtar ny eier ansvaret for innglassingen.

(5) Ved vesentlig endring av byggets bruk, fasade eller ved større rehabilitering, kan styret kreve at innglassingen fjernes for andelseiers regning.

(6) I den grad andelseier ikke vedlikeholder innglassing kan styret fjerne denne for andelshavers regning.

§ 5-8 Ytterdører og adgangsløsninger

Ytterdører til boligene, herunder dørblad, karm, farge, beslag og låssystem, skal ha en utforming som er i samsvar med borettslagets opprinnelige eller vedtatte standard. Endringer eller utskiftning av ytterdør, inkludert montering av elektronisk lås eller annet utstyr på dør eller fasade, kan ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere kodelås, adgangssystem eller annet tilsvarende utstyr på vegg, fasade eller annet fellesareal**.**

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 garasjesameiet.

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. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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).

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

Gregers Kvartal borettslag

1 Innledning

Borettslaget Gregers Kvartal utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar sammen og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Hver andelseier har plikt til å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere Ved inngåelse av utleiekontrakt har andelseier ansvar for at leietaker får utlevert og blir kjent med borettslagets husordensregler.

2 Bruk av leilighet

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

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

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd og ved epost til styret. Styret vil da legge ut et oppslag i Bonabo. Vinduer og balkongdører skal være lukket under større sammenkomster der støy kan føre til ulempe for naboer.

Ved større oppussing som skaper mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel sendes styret på epost med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Styret vil så legge ut et oppslag i Bonabo.

Ved flytting skal beboer informere styret om dato for flyttingen. Styret vil da besiktige fellesarealene for skader før flyttingen finner sted. Dersom det oppstår skader på fellesarealet i forbindelse med flyttingen, vil beboeren bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

3 Bruk av balkonger og terrasser

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

Grill: Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. **OBS! Gassflasken skal oppbevares på balkongen/terrassen hele året. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder under bakkeplan. Dette kan i verste fall medføre eksplosjon.**

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

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

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

4 Fellesrom og oppganger

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

Feil som oppstår, må omgående meldes vaktmester eller styre.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

5 Sykkelstativ

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

6 Parkering

Det vil bli dannet eget garasjesameie. Våre beboere med rett til parkering har allerede sin egen plass. Andre har ikke rett til å parkere i garasjen. Når en flytter kan man benytte garasjen i forbindelse med på- og avlessing. Blir bilen parkert utover dette kan bilen bli tauet bort for eiers regning.

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

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

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

8 Felles takterrasse

Takterrassen skal være til rekreasjon og hygge for beboerne. Det er ikke tillatt å privatisere takterrassen uten videre. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer. Vis hensyn til at det bor folk rett i nærheten. Alle skal rydde opp etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen. Viser til helse, miljø og sikkerhet i bygget. Alle beboere/leietakere oppfordres til å ta hensyn til hverandre.

9 Vasker, sluk og toalett

Fett og kaffegrut som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask sluk eller toalett. Eks. Tørk fett ut av panna med tørkepapir og kast i søpla før du vasker pannen. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende hygieneartikler må ikke kastes i WC for å unngå tette rører og lekkasjer. Våtservietter skal også kastes i søpla. Sluken i dusjen skal renses for hår ved behov eller gjerne en gang i måneden. Andelseier er ansvarlig for å orientere om dette til leietakere og andre som gis adgang til boligen.

10 Endringer av fasaden

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende, skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer.

11 Postkasseskilt

Hver andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer -(e) av boligen. Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene. Dvs. Bruk lommen er ment for navn. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn. Navnelapper kan bestilles hos styret.

12 Fellesområder (ute)

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snusposer o.l. på fellesarealer.

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring fra fugler. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets uteområde.

13 Søppel

Oslo kommune har renovasjonsplan som må følges. Brudd på denne kan medføre bot for borettslaget.

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

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i kontainer. Ikke plasser avfall utenfor kontainere. Det er viktig å holde området rundt kontainere ryddig og fritt for søppel fordi det tiltrekker dyr som fugler og rotter. **Større avfall** som hvitevarer og møbler fraktes til egne returpunkt eller kommunens avfallsstasjon**. Batterier og småelektrisk** leveres på butikkens returpunkt. Dersom dette kastes i ordinær søppel kan det medføre en bot på 10.000,-.

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

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

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

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

14 Dyrehold

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

15 Brannforebyggende sikkerhet

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

16 Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og skal godkjennes av andelseierne på neste generalforsamling. Hver enkelt andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. **Andelseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere. Dette dokumentet skal signeres av leietaker**. **Leietaker har dermed samme ansvar for å oppfylle husordensreglene som andelseier.**

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

Henvendelser, klager, osv. om andelseier/leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Bonabo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager vil behandles og besvares skriftlig innen syv dager.

Det er andelseier som til enhver tid er ansvarlig for sine plikter overfor borettslaget.

Sist endret på ordinær generalforsamling 15.04.2026.

Godkjent på Generalforsamlingen 25.04.2024

Regler for felles uteområder Gregers Kvartal

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

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

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

Boligopplysninger:

Gregers Kvartal garasjesameie		**Vår ref.:**	2146/88	**Fødselsdato eier:**	13.10.1995
Lørenvangen 2 B		**Type:**	Tingsrettslig sameie		
0585 OSLO		**Eiere:**	Anita Skarpås		
Organisasjonsnr:	932 410 184	**Seksjonsnr:**			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **475**

Felleskostnader:	Felleskostnader	475

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Schackt
Adresse:	Bygdøynesveien 26
Postnr/-sted:	0286 OSLO
Telefon:	Mob.: 45373282
E-post:	Gregerskvartalgarasje@mittusbl.no

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	124/311		
Bygningstype:	Garasje		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4771.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5388974

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.12.2023	Første innflytting:	07.12.2023
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasje

Fasiliteter:

Garasje eiendommen inneholder også sykkelparkering, BUA lokale og tekniske rom.

144 garasjeplasser.
Grunnet anleggseiendommens størrelse må kjøper av parkeringsplass signere på egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet

Det er et krav om at 86 parkeringsplasser i Gregers Kvartal garasjesameie skal ha bruksrettskobling mot de forskjellige boligselskapene. Ved salg av parkering må megler kontrollere om parkeringsplassen som skal selges har en bruksrettskobling eller ikke. Det kommer frem av vedlegg 1 til vedtektene hvilke p-plasser dette gjelder for, og til hvilket boligselskap bruksretten er mot. Se vedtektenes §5-2 a) og b) for regler ved salg av parkeringsplasser som har bruksrettskobling.

Man kan ikke selge eller overdra sin sameieandel i Gregers Kvartal garasjesameie til andre enn eierne av seksjon eller andel i: Lørenhagen borettslag (gnr. 124, bnr. 312), Borettslaget Gregers Kvartal (bnr. 313), Lørenvangen sameie (bnr. 314), Lørentunet sameie (bnr. 315) og Emaljeverket sameie (bnr. 316).

Felles garasje for Borettslaget Gegers Kvartal, Emaljeverket Sameie, Lørenhagen Borettslag, Sameiet Lørenvangen 2 ABC og Lørentunet Sameie.

Gregers Kvartal garasjesameie	**Vår ref.:**	2146/88	**Fødselsdato eier:**	13.10.1995
Lørenvangen 2 B	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
0585 OSLO	**Eiere:**	Anita Skarpås		

Organisasjonsnr: 932 410 184

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Gregers Kvartal garasjesameie

Mandag 04.05.2026 kl. 10:00

Digital avstemming 4.-6. mai 2026

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie

Innkalling til årsmøte/sameiermøte i Gregers kvartal garajessameie

Tid og sted: Mandag 4. mai fra kl 10.00 til 6. mai kl 10.00 2026 digital stemmeperiode via Bonabo på usbl.no. Forslag om andre kandidater til verv må være styret i hende via e-post til "gregerskvartalgarasje@mittusbl.no" innen 4. mai kl 08.00.

Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

I forkant av årsmøtet avholdes 30. april fra kl 18.00 til 19.00 et digitalt informasjonsmøte via Teams hvor vi går igjennom sakene. Det blir sendt ut separat invitasjon til teamsmøtet.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ordensregler for garasjen

5.2 Felles infrastruktur - tillegg i vedtekter

5.3 Speil ved utkjøring

5.4 Tilgang til samtlige sykkelboder

5.5 Borttauing/bøtelegging av feilparkerte biler

5.6 Garasjevask om vinteren

5.7 Mobildekning i garasjeanlegget

5.8 Overvåkningskamera ved innkjøring til garasjen

5.9 Utleie av fellesrom i 2D

5.10 Hundelufting på fellesområder

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Ordensregler for garasjen

I henhold til § 10 i vedtektene vedtok garasjesameiets styre 4. november 2025 ordensregler for bruken av garasjen.

Ordensreglene trådte i kraft gjennom styrevedtaket. For å sikre forankring av reglene i hele sameiet legges de fram for årsmøtet/sameiermøtet til behandling og endelig godkjenning.

Forslag til vedtak: **Ordensregler for Gregers kvartal garasjesameie**

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

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

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

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

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

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

7. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.

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

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

Røyking er forbudt i garasjen

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

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

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

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

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

14. For å overholde brannvern- og el krav må ladekabelen fra ladeboksen være tilkoblet kjøretøy. Alternativt kan ladekabelen henges over ladeboksen slik at ladekabelen ikke er i kontakt med bakken.
Bruker har ansvar for sikker bruk og at bil og ladeledning er i god stand.
Garasjesameiet må informeres om at det oppdages avvik.

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

16. Se vedtektene for Gregers kvartal garasjesameie for detaljerte regler for bruken av garasjen, utleie- og kjøp og salg av plasser, HC-plasser, fordelingen av felleskostnader, styringen m.m. av sameiet.

I henhold til § 10 i vedtektene kan garasjesameiets styre fastsette ordensregler for bruken av garasje- eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

5.2 Felles infrastruktur - tillegg i vedtekter

Sameiets vedtekter regulerer ansvaret og oppgavene knyttet til parkeringsanlegget. Det fremgår imidlertid ikke retningslinjer for drift og vedlikehold mv. som gjelder felles infrastruktur i garasjesameiet tilknyttet boligselskapene i Gregers Kvartal.

Garasjesameiet forvalter årlig om lag 8 MNOK i fakturering og likvide midler hvor ca. 10% er knyttet til drift av parkeringsplasser, og ca. 90% gjelder forvaltning av felles infrastruktur. En betydelig andel av beløpet gjelder kostnader til fjernvarme, renovasjon, samt vann- og avløp som faktureres gjennom garasjesameiet.

På denne bakgrunn foreslår styret å innta et nytt punkt 8. i vedtektene som regulerer felles infrastruktur.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 8. i vedtektene inntas i med følge ordlyd:

§ 8 Felles infrastruktur
«Garasjesameiet er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur tilknyttet boligselskapene i Gregers Kvartal. Dette omfatter fjernvarmeanlegg, kommunale vann- og avløpssystemer, renovasjonsordning, brannvarslingssystem, sprinkleranlegg, felles VVS-installasjoner samt deler av utendørs vaktmestertjenester på vegne av Gregers Kvartal Driftsforening.

Styret i Garasjesameiet har det overordnede ansvaret for forsvarlig drift, herunder inngåelse og oppfølging av nødvendige fellessavtaler, slik at tilfredsstillende service og kontroll av felles infrastruktur ivaretas i samsvar med gjeldende krav og bestemmelser.

De tilknyttede boligselskapene plikter å innbetale akonto beløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av løpende driftskostnader og vedlikehold. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet til de respektive boligselskapene.

Det skal foretas årlig avregning av felleskostnadene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel. Kostnader knyttet til fjernvarme samt vann- og avløp skal avregnes basert på faktisk forbruk.»

Nåværende punkt 8. til 20. nummeres til 9. til 21.

5.3 Speil ved utkjøring

Når man kjører ut av garasjen, er det vanskelig å få oversikt over biler og andre trafikanter som kan komme fra høyre side, i retning Baker Hansen.

Forslag til vedtak: Derfor ville det vært hensiktsmessig å montere et speil på venstre hjørne ved trafo-siden for å bedre sikten og øke trafikksikkerheten.

Styrets innstilling: Styret er enig i at sikten ved utkjørselen ikke er god: fotgjengere, syklister og sparkesykler kommer fra begge sider, likeledes mange biler. Blomsterkasser og parkerte biler forstyrrer også. Dette fordrer at alle kjører sakte og ser seg godt om ved inn- og utkjøring. I et trafikkbilde med mange ulike aktører er styret usikker om et trafikkspeil vil bedre situasjonen, men isteden gjøre det lettere å overse noen grupper trafikanter. Et slikt tiltak vil være søknadspliktig og det

er usikkert om kommunen vil tillate å sette opp en mast for trafikkspeil på deres grunn. Videre foreligger det planer for omregulering av hele Lørenveien hvor kommunen trolig ikke vil godkjenne endringer før den saken er avklart.

Styret støtter ikke forslaget om trafikkspeil.

5.4 Tilgang til samtlige sykkelboder

Hei, ønsker at alle beboere får tilgang til samtlige sykkelboder rundt om i Gregers Kvartal noe som vil hjelpe å avlaste sykkelboden under C blokka som er stappfull.

Forslag til vedtak: Tilgang til samtlige sykkelboder i Gregers Kvartal til alle beboere.

Styrets innstilling: Foruten at hvert sameie/borettslag har egne, tinglyste sykkelrom, har vi to felles sykkelrom i Lørenvangen: Ett med inngang mellom 2A og 2B og ett i 2D. I kjelleren under Lørenveien 4 (inngang fra garasjen ved BUA) har Lørenvangen sameie og Lørentunet borettslag en halvdel hver av et stort sykkelrom. Nesten ingen bruker dette rommet til sykkelparkering. Styret vil ta initiativ til at informasjon og tilgang til rommet blir gjort tilgjengelig for de dette gjelder.

Bruk av sameienes/borettslagas egne sykkelrom krever vedtak i alle boligselskapene.

Styret støtter ikke forslaget om fri tilgang til alle sykkelrom.

5.5 Borttauing/bøtelegging av feilparkerte biler

Antall feilparkerte biler i garasjeanlegget har ikke blitt redusert til tross for bedre merking. Det er til hinder for ferdsel i anlegget samt blokkerende for benyttelse av egne plasser.

Forslag til vedtak: Innfør avtale om borttauing og/eller bøtelegging av feilparkerte bilder for å redusere problemet.

Styrets innstilling: Årsmøtet i 2025 stemte ned et tilsvarende forslag med 31 mot 11 stemmer.

Styret har i perioden mottatt svært få meldinger fra p-plasseiere om feilparkeringer. Det er derfor vår vurdering at dette problemet er lite. Ordninger med borttauing av kjøretøyer har andre steder vist seg svært vanskelig å gjennomføre pga. endrede offentlige retningslinjer. Ved feilparkering oppfordrer vi eieren til å ta kontakt med eieren av det feilparkerte kjøretøyet selv. I tillegg bør styret få beskjed om eventuelle problemer.

Styret støtter ikke forslaget om borttauing, men vurdere mulighetene for bøteleggging dersom problemet blir markant.

5.6 Garasjevask om vinteren

Garasjen blir svært møkkete om vinteren og spesielt store mengder av salt som trekkes med inn i garasjen sliter og tærer sterkt på gulvbelegget.

Forslag til vedtak: Det foreslås at garasjen vaskes 2 ganger i løpet av vinterhalvåret.

Styrets innstilling: Garasjegulvet er belagt med hardfør epoxy, men styret er enig i at salt og skitt tærer på garasjegulvet. Mye søle kommer i vinterhalvåret daglig inn på gulvet. Vi tviler derfor på om en ekstra vask vil gjøre stor forskjell på slitasjen. Uansett må det tas høyde for ny påføring av belegg etter noen år. En årlig garasjevask koster ca kr 45 000 - kr 50 000 Prisen må nesten

fordobles ved to vask. Alle kjøretøy må være ute av garasjen på vaskedagen.

Garasjen har ikke noe avløp og vi har erfaring for at vann fordampes på en naturlig måte. Ujevnheter i gulvet gjør at noen steder er våte i lengre tid og dette har vi klagd på, men ikke fått gjennomslag for hos utbygger. Ved svært mye nedbør har styret i noen tilfelle fått sugd opp vannet i kjørebanene.

Styret støtter ikke forslaget.

5.7 Mobildekning i garasjeanlegget

Det er ikke mobildekning innerst i garasjeanlegget, slik at samtaler blir brutt etter innkjøring. Dette medfører at flere biler stopper rett etter innkjøring for å unngå at samtaler blir brutt. Det er tidligere vist til en instruks der samtalen skal gå over på intern-wifi for å unngå brudd. Denne løysingen fungerer ikke.

Forslag til vedtak: Styret undersøker løysing og kostnad for installere et aktivt DAS-anlegg (Distributed Antenna System) eller en 4G/5G-forsterker som henter signaler utenfra. eller sette opp en egen smartcelle/basestasjon fra operatør.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om å innhente priser. Det blir et budsjettspørsmål om endringen skal gjennomføres.

5.8 Overvåkningskamera ved innkjøring til garasjen

Ønske om avstemming for å installere et overvåkningskamera ved innkjøringen til garasjen. Formålet er å oppdage uvedkommende som tar seg inn, samt registrere biler som er for høye og kan skade taket – noe som nylig har skjedd.

Forslag til vedtak: Installere overvåkningskamera.

Styrets innstilling: I tråd med vedtaket i årsmøtet i 2025 har styret mottatt tilbud fra selskap om installering av system for kameraovervåkning av innkjøringen til garasjen, som vil bli gjennomført.

Styret støtter forslaget.

5.9 Utleie av fellesrom i 2D

Forslagsstiller: Marina Alba Galán Dato: 14. mars 2026

Bakgrunn
I kvartalet vårt har vi flotte lokaler i 2D som i dag står ubenyttet til sosiale formål for beboerne. Mange av leilighetene i sameiet har begrenset plass til større sammenkomster, og det er et ønske om å ha en nøytral arena for feiringer og sosiale aktiviteter.
Lokalet er allerede utstyrt med kjøkken, bad og har direkte tilgang til uteområdet. Dette gjør det ideelt for alt fra barnebursdager og dåpsfest til mindre markeringer.
Formål
Målet med forslaget er å:

- Gi beboere mulighet til å avholde sosiale arrangementer i egne lokaler.
- Skape en møteplass på tvers av bygningene for hobbier som strikkeklubb, leseklubb eller andre sosiale initiativer.

Øke verdien av å bo i kvartalet gjennom et inkluderende fellestilbud.
Praktisk gjennomføring og administrasjon
For å gjøre ordningen så enkel og rimelig som mulig foreslås følgende:

- **Booking:** Benytte **Bonabo-appen**, som allerede har funksjonalitet for bookingsystemer. Dette krever minimal manuel oppfølging fra styret.
- **Pris:** Leien settes til et lavt, inkluderende nivå. Formålet er ikke profitt, men å

dekke eventuell slitasje og administrasjon uten å påføre sameiene ekstra utgifter.

- **Regler og kontrakt:** Garasjesameiet utarbeider en standardkontrakt. Denne skal inneholde klare regler for:
  Vask og rydding etter bruk.
  Håndtering av søppel.
  Ro og orden (hensyn til naboer).
  Ansvar ved eventuelle skader.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede og legge til rette for utleie av lokalene i 2D til beboerne. Styret fullmektiges til å sette i gang en prøveordning med booking via Bonabo og utarbeide nødvendige ordensregler for bruk. Prøveordning varer ut 2026 og evalueres før den vurderes videreført ytterligere.
Styrets innstilling:	Styret støtter forslaget, men foreslår at at det gjennomføres en prøveperiode før ordningen eventuelt gjøres permanent. Videre må det etableres en styringsgruppe blant beboerne for oppfølging av bruk, tilsyn, booking og adgangskontroll.

5.10 Hundelufting på fellesområder

Vi opplever dessverre at dagens skilting med teksten «Vis hensyn – plukk opp etter hunden din» ikke har ønsket effekt.

I reglene for bruk av fellesområdene står det tydelig:

«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.»

Slik skiltingen er utformet i dag, fremstår den imidlertid ikke tydelig nok med hensyn til hva reglementet faktisk innebærer, og den synes derfor å ha begrenset effekt.

Nå som våren nærmer seg, er det også blitt mer synlig at flere ikke plukker opp etter hundene sine. Vi har blant annet opplevd tilfeller hvor det har ligget hundeavføring på takterrassen uten at det er blitt fjernet. I tillegg har det vært hendelser hvor hunder har gjort fra seg i sandkassen.

Ved sittebenkene og i beplantningen langs gangveien ligger det også ofte mye hundeavføring. Dette er områder hvor barn oppholder seg og leker jevnlig, og det oppleves derfor som særlig uakseptabelt at slike forhold oppstår.

Ettersom det ikke oppleves som et tydelig forbud mot bruk av området til lufting av hunder, kan det virke som Gregerskvartalet i praksis har blitt et samlingssted for hunder i nærområdet. Med et stort antall hunder i området daglig, øker også utfordringene knyttet til dette.

For oss som bor i første etasje oppleves situasjonen særlig belastende. Det forekommer jevnlig at hunder gjør fra seg helt inntil soveromsvinduer og private terrasser. Selv om disse arealene formelt er fellesområder, oppleves dette som svært lite hensynsfullt overfor beboerne som bor nærmest.

Vi håper derfor at styret kan vurdere tydeligere skilting eller andre tiltak som bedre kommuniserer reglementet og bidrar til at fellesområdene brukes på en måte som tar hensyn til alle beboere.

Forslag til vedtak:	Skilt med hundelufting er ikke tillatt på fellesområdene. Skiltingen må kunne sees fra gangveien.
Styrets innstilling:	Styret opplever ikke at lufting av hund (eller andre kjæledyr) er noe stort problem i vårt område, men dessverre er det enkelte eiere som ikke følger opp reglene. Det er også en ekstra utfordring at mange utenforstående er innom våre uteområder

med sine hunder. Styrets utgangspunkt er at hundehold er en lovlig og positiv aktivitet som det ikke er ønskelig å forby. Uteområdenes utforming er også en fysisk ramme og forusetning som alle som har kjøpt leilighet i vårt kvartal må akseptere.

Det er en erfaring fra andre boligområder at forbudsskilt ikke reduserer problemer som hundelufting kan medføre. Båndtvangen i Norge gjelder på sommeren. Gregers kvartal har regler om båndtvang også resten av året, men da gjelder påbudet bare egne beboere. Gjennom skiltene styret har fått satt opp: "Vis hensyn – plukk opp etter hunden din» oppfordrer vi heller hundeierne til å opptre med sunn fornuft og sørge for minst mulig sjenanse for andre. I tillegg er det et ansvar for hver enkelt av oss å påtale manglende opp-plukking av avføring.

Beplantningen foran terrassene i 1. etasjene er en del av vårt fellesareal. Etterhvert som beplantningen gror til og blir tettere vil den redusere eventuelt tråkk fra hunder. Styret vil se på behovet for å skifte eller utvide beplantningen enkelte steder for å oppnå dette.

Vi har registrert ett tilfelle av hundeavføring på en takterrasse i kvartalet. Styret i det aktuelle boligsameiet fikk fjernet dette.

Styret støtter ikke forslaget til vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan T.. Løkken, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Eli Solhaug, Valgt fra 02.07.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gerd Steinheim, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ole Martin Moen Vassenden, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eivind Schackt, Valgt fra 24.10.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Ifølge garasjesameiets vedtekter skal styret fortrinnsvis settes sammen av styremedlemmer fra de respektive samier og borettslag i Gregers kvartal. Årsmøtet i 2025 vedtok at styret i sameiet skulle utgjøre valgkomiteen.

Styreleder Jan T. Løkken er på valg og han ønsker ikke gjenvalg.

Som ny styreleder innstiller styret/valgkomiteen Eivind Schackt for en periode på ett år. Som innleid styreleder vil det være et fast honorar på kr 120 000 pluss arbeidsgiveravgift (14,1%) i året.

Eivind Schackt er i dag valgt styreleder i Lørenvangen sameie som ekstern styreleder og er godt kjent i Gregers kvartal. Han har vært fast styremedlem i Garasjesameiet siden høsten 2024. Styret gjør avtale med Schackt og utkast til avtale er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Eivind Schackt velges som styreleder for en periode på ett år. Styret gjør avtale med Schackt.

Styrets innstilling: Eivind Schackt velges som styreleder for en periode på 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende har i perioden vært styremedlemmer i garasjesameiet:

Styremedlem: Eli Solhaug, Gregers Borettslag (på valg)
Styremedlem: Eivind Schackt, Lørenvangen Sameie (på valg)
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (på valg)
Styremedlem: Ole Martin Vassenden, Emaljeverket Sameie (ikke på valg)

Forslag til vedtak: Styrets/valgkomiteens innstilling godkjennes.

Eli Solhaug gjenvelges for 2 år.
Gerd Steinheim gjenvelges for 2 år.
Tommy Standal, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret har vært valgkomité og foreslår følgende:

Eli Solhaug gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Gerd Steinheim gjenvelges for 2 år.
Nytt styremedlem: Tommy Standal velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-92 075**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	74 137	-92 075
B. Endring arbeidskapital	**74 137**	**-92 075**
C. Arbeidskapital	**-17 938**	**-92 075**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 334 495	2 960 359
Kortsiktiggjeld	-1 352 432	-3 052 434
C Arbeidskapital	**-17 938**	**-92 075**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Negativ arbeidskapital skyldes stor kortsiktig gjeld: Gjelder i all hovedssak avregning av vann, avløp og fjernvarme som skal utbetales til tilknyttede boligsselskaper.

Resultatregnskap 2025 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 844 614	1 815 602	2 478 100	3 312 080
Sum leieinntekt		**2 844 614**	**1 815 602**	**2 478 100**	**3 312 080**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	391 864	19 412	0	0
Sum annen inntekt		**391 864**	**19 412**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 236 478**	**1 835 014**	**2 478 100**	**3 312 080**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	118 107	0	14 100	21 150
Styrehonorar	3	100 000	0	100 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		409 711	100 900	75 000	249 999
Kostnad eiendom/lokaler	4	529 409	212 889	449 000	717 996
Kommunale avgifter/renovasjon		831 996	723 107	820 000	860 999
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	725	176	6 500	25 998
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	40 426	8 740	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	7	718 040	668 711	749 420	896 987
Revisjonshonorar		9 609	9 805	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		83 120	86 667	83 120	87 000
Andre honorar	8	275 767	70 964	108 070	164 998
TV/bredbånd		3 176	12 376	15 235	0
Forsikringer		44 819	44 732	45 320	49 500
Andre kostnader	9	32 638	9 601	4 500	5 994
Sum kostnad		**3 197 543**	**1 948 668**	**2 478 265**	**3 288 621**
Driftsresultat		**38 935**	**-113 653**	**-165**	**23 459**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 203	21 578	0	0
Netto finansposter		**-35 203**	**-21 578**	**0**	**0**
Årsresultat		**74 137**	**-92 075**	**-165**	**23 459**
Overført til/fra annen egenkapital		0	-92 075	0	0
Overført sameiekapital		74 137	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**74 137**	**-92 075**	**0**	**0**

Balanse 2025 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 050	350
Kundefordringer		0	21 875
Kostnader til avregning		0	1 952 589
Andre kortsiktige fordringer		190 492	80 363
Forskuddsbetalte kostnader		12 316	13 251
Innestående konsernkonto og bank		1 130 636	891 932
Sum omløpsmidler		**1 334 495**	**2 960 359**
SUM EIENDELER		**1 334 495**	**2 960 359**

Balanse 2025 Gregers Kvartal garasjesameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 938	-92 075
Sum opptjent egenkapital		**-17 938**	**-92 075**
Sum egenkapital	**10**	**-17 938**	**-92 075**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 900	1 400
Leverandørgjeld		213 624	101 608
Skyldig off. myndigheter		44 753	0
A konto til avregning		0	2 613 844
Annen kortsiktig gjeld		1 092 156	335 583
Sum kortsiktig gjeld		**1 352 432**	**3 052 434**
Sum gjeld		**1 352 432**	**3 052 434**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 334 495**	**2 960 359**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Torgeir Løkken Styreleder	Gerd Steinheim Styremedlem	Eivind Schackt Styremedlem
Ole Martin Moen Vassenden Styremedlem	Eli Solhaug Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 878 720	1 808 746
3609 Leie parkering	604 800	6 856
3610 Sameieinnbetalinger	361 094	0
Sum	**2 844 614**	**1 815 602**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3988 Tilleggs akonto innkreving	321 094	0
3990 Andre driftsinntekter	27 946	0
3999 Elbillading	42 824	19 412
Sum	**391 864**	**19 412**

Konto 3988 gjelder oppgjør etter avregning pr 31.12.25 og tilleggs akonto grunnet underskudd.
Konto 3990 gjelder oppgjør målere 2024 rentegodgjørelse fra Oslo kommune.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	79 750	0
5150 Påløpne feriepenger	11 404	0
5400 Arbeidsgiveravgift	25 345	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 608	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	0
Sum	**218 107**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	100 445	94 856
6341 Brannalarm	19 793	8 257
6360 Annet renhold	88 141	17 688
6362 Skadedyrutryddelse	12 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	85 490	17 344
6392 Containerleie/tømming	25 041	8 744
6398 Felleskostnader	198 000	66 000
Sum	**529 409**	**212 889**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Bonabo	725	176
Sum	**725**	**176**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	33 385	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 041	8 740
Sum	**40 426**	**8 740**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	359 545	279 000
6603 Vedlikehold elektro	20 385	47 995
6605 Vedlikehold fellesanlegg	24 063	72 466
6610 Andre vaktmestertjenester	25 387	39 364
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	30 778	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	178 904	182 329
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	23 650
6648 Vedlikehold dører og porter	78 980	23 907
Sum	**718 040**	**668 711**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	179 670	66 102
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 722	2 175
6750 Vakthold	85 375	2 687
Sum	**275 767**	**70 964**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	26 938	1 627
7719 Møter, div. styret	602	0
7770 Betalingskostnader	1 225	968
7772 Omkostninger inkasso	298	4 126
7773 Omkostninger innkreving	3 575	2 879
7792 Ørediferanse	1	0
Sum	**32 638**	**9 601**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-92 075	74 137	-17 938
Sum opptjent egenkapital	**-92 075**	**74 137**	**-17 938**
Sum egenkapital	**-92 075**	**74 137**	**-17 938**

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

Resultat og balanse med noter for Gregers Kvartal garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gregers Kvartal garasjesameie

Styreleder	Jan Torgeir Løkken (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Eli Solhaug (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Gerd Steinheim (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Eivind Schackt (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Ole Martin Moen Vassenden (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Gregers Kvartal Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IIA05-9ZLXC-L454Z-HL1HX-MV6T8-ZUIFE

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IIA05-9ZLXC-L454Z-HL1HX-MV6T8-ZUIFE

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 12:45:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IIA05-9ZLXC-L454Z-HL1HX-MV6T8-ZUIFE

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Gregers Kvartal garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Torgeir Løkken
Styremedlem, Eli Solhaug
Styremedlem, Gerd Steinheim
Styremedlem, Ole Martin Moen Vassenden
Styremedlem, Eivind Schackt

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

Virksomhetens art

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gregers Kvartal garasjesameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932410184

Gregers Kvartal garasjesameie består av 144 p-plasser og 5 MC-plasser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Gregers Kvartal garasjesameie har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret ble valgt på sameiermøtet 5. mai 2025. I perioden er det avholdt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt en hyppig dialog via e-post, telefon og Whatsapp. Enkelte styremøter er avholdt via teams.

Sameiets oppgaver
Garasjesameiet har til sammen 144 parkeringsplasser til bil og 5 parkeringsplasser for MC. Garasjedriften inkluderer oppfølgning av alle parkeringsplasser i sameiet og kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten m.m.

Garasjesameiet administrerer den felles, tekniske infrastrukturen for de 258 boligenhetene i kvartalet. Dette inkluderer fjernvarme, kommunalt vann og felles renovasjonsordning. Kostnader knyttet til kommunale avgifter for disse områdene går også via garasjesameiet. Fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres én gang i året.

I tillegg har garasjesameiet fellesavtaler for service og kontroll av VVS, brannvarslingssystem, snørydding og strøing, vask av uteområder samt andre tjenester som gjelder alle sameier/borettslag. Kostnadene fordeles i forhold til antall kvadratmeter i hvert selskap.

Styringsstrukturen i kvartalet
Gregers Kvartal garasjesameie er organisert som et eget tingsrettslig sameie, hvor de som eier en garasjeplass har stemmerett. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør ca 58 % av alle boligenheter. Kun beboere som eier andeler/garasjeplass har stemmerett under garasjesameiets årsmøte/sameiermøte. Ifølge sameiets vedtekter skal styrets medlemmer fortrinnsvis være styremedlemmer i ett av boligselskapene i kvartalet. I inneværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret har drøftet om denne organiseringen i tilstrekkelig grad ivaretar interessene til andelseierne /seksjonseierne av boliger, men har ikke konkludert med forslag om eventuelle endringer ennå.

Avdelingsregnskap
Styret har fått utviklet et avdelingsregnskap og kriterier for fordeling av utgiftene mellom garasjen, de fem boligselskapene, driftsforeningen og næringsinteressene i kvartalet. Dette gjør det også enklere å skille utgiftene i garasjen og boligene fra hverandre. Garasjens utgifter belastes i sin helhet andelseierne i garasjen. Fordelingen av utgifter mellom boligselskapene fordeles i forhold til antall kvadratmeter (BRA) i hver enhet. Utgiftene til styrehonorar fordeles likt mellom boligselskapene og garasjen.

Avregning av forbruket av varme, varmt og kaldtvann
Styret har gjort et omfattende arbeid med målerstrukturen for forbruk, avregning og a-kontosatser av varme, varmt- og kaldtvann forbruk, og i fellesarealet og garasjen. Avregningen for boligenes forbruk av varme, varmt- og kaldtvann for perioden fra innflytting til 28. februar 2025 ble fakturert beboerne i juni.

På grunnlag av beboernes forbruk i perioden fra 1. august 2024 til 28.2.85 ble det månedlige akontobeløpet justert fra 1. juli.

Ny avregning ble foretatt 31.12.25 og omfattet perioden 1. mars til 31. desember 2025. A-kontobeløpet mellom Garasjesameiet og boligselskapene er justert med virkning fra 1. april 2026, grunnet den positive effekten av Norgespris. Det enkelte boligselskap bestemmer eventuell regulering av beboernes a-kontobetaling.

Inndekning av driftsunderskudd i saker vedr boligselskapa
Resultatregnskapet viste utover i 2025 et økende underskudd som hovedsakelig skyldtes underbudsjettering av faste utgifter, og manglende budsjettering av uforutsette utgifter. For å dekke opp underskuddet så styret seg nødt til å tilleggsfakturere boligselskapa med

til sammen ca. kr 373 000. Kostnadene ble fordelt etter antall kvadratmeter (BRA) i hvert selskap.

Oppvarmingsutgiftene i garasjen
Avregningen av fjernvarmeutgiftene avdekket høye, ikke-budsjetterte kostnader til oppvarming av garasjen. Budsjettet var også for lavt i forhold til løpende service og vedlikehold. På denne bakgrunn besluttet styret å dekke underskuddet gjennom en ekstraordinær fakturering på totalt kr 2 500 per parkeringsplass. Styret fikk seinere avdekket at minimumstemperaturen i garasjen var satt til 15 grader, denne er nå satt til 7 grader. Kombinert med Norgespris har dette ført til en reduksjon av disse kostnadene.

Bevar HMS og Brakon
Sameiet er pålagt å ha et system for planmessig arbeid med helse-, miljø- og sikkerhet (HMS). Styret har påbegynt dette arbeidet ved å kjøpe det nettbaserte internkontrollsystemet «Bevar HMS». I tillegg ble det inngått en avtale med «Brakon» som brannvernsansvarlig i hele Gregers Kvartal for å sikre at alle kontroller er utført, og at alle boligselskap oppfyller lovens krav.

Serviceavtaler
Vi har ca. 20 service- og kontrollavtaler med ulike selskap for å ivareta den tekniske infrastrukturen m.v. i kvartalet. Avtalene er inngått fra utbyggers side. Selskapene rapporterer regelmessig om sitt arbeid til styret, og styret er fornøyd med samarbeidet. En del av servicen utføres av selskap som samtidig har garantiansvar for de aktuelle installasjonene. Styret mener initiativ for å legge avtaler ut på anbud, derfor bør vente til garantitiden for byggene har utløpt (fem år).

Nye avtaler i perioden 2025-26

¿ Driftstjenester for lading av elbil med Wattif av 8. juni 2025

¿ Årlig åpning, kontroll og tømming av vanningsanleggene på takterrassene t.o.m. 2026 med S48 Vanningsanlegg AS av 14. juni 2025

¿ Årlig hovedettersyn av lekeplass med Lekeplassinspektøren AS av 5. september 2025

¿ Utsetting og drift av mus- og rottefeller med Skadedyrbekjemperen AS av 20. august 2025.

¿ Vinterdrift med Boservice av 1. oktober 2025. Fastpris på snørydding. Strøing og vårrydding leveres som tilleggsarbeid.

¿ Årlig kontroll av håndslukkere i alle fellesareal i kvartalet med Boservice av 9. januar 2026

¿ Reviderte avtaler med Telia om bredbånd gjeldende fra 1. januar 2026

¿ Brannvernsavtale med Brakon

Felles avtale med Telia

Boligselskapene i kvartalet har hatt egne avtaler med ulike priser om bredbånd med Telia. Styret tok initiativet til en felles forhandling om alle avtalene i kvartalet. De nye avtalene resulterte i lavere pris for alle abonnenter fra 1. januar 2026.

Bytte av ladeoperatør

Styret gikk fra oktober 2025 over til selskapet Wattif som operatør for laderne i garasjen. Wattif tilbyr en komplett løsning der de tar ansvar for hele driften av ladeanlegget, inkludert installasjon av nye ladere. Månedsavgiften per bruker ble samtidig endret fra 15% av forbruket til en fastpris på kr 89,- pr mnd. som betales direkte fra brukeren. Styret kan etter dette forholde seg til en samarbeidspartner for hele ladeanlegget, og

sette en ladepris som reflekterer de faktiske kostnadene for strøm samt nettleie.

Brukerne måtte ved overgangen til Wattif, bytte ladeapp og registrere seg på nytt. Dette gikk smertefritt for de aller fleste.

Vanning på takterrassene
De felles takterrassene og deler av planteanlegga på bakken har automatisk vanningssystem. Garasjesameiet har en avtale med et selskap om åpning og stenging av vannet. Høsten 2025 ble det, på grunn av manglende styring (stenging av ventilene som regulerer vanntilførselen) med vanningssystemet, avdekket et betydelig overforbruk av vann på takterrassene som nå er korrigert.

Styret har vedtatt tiltak for å hindre uvedkommende tilgang til ventilene og kontroll av forbruket gjennom vanningssesongen

Retningslinjer for styrets arbeid
Styret har vedtatt generelle regler for styrearbeid som skal øke tillitsvalgtes bevissthet om sitt forvalteransvar og kravene til habilitet.

Ordensregler for Gregers kvartal garasjesameie
I samsvar med vedtektenes § 10 har styret vedtatt ordensregler for garasjen som ble gjort gjeldende fra 4. november 2025. Ordensreglene skal sikre god og sikker bruk av garasjeanlegget, og verne om anlegget og felles utstyr. Ordensreglene supplerer vedtektenes regler om bruk, kjøp- og salg av plasser m.m. For å sikre en god forankring i hele sameiet av reglene, legges de fram for sameiermøtet for endelig godkjenning. Se egen sak til Sameiermøtet/årsmøtet.

Skilting og skader på himlingen i garasjen

Styret har satt opp flere skilt med parkering forbudt i garasjen og et trafikkspeil for å forbedre sikkerheten.

Maks høyde for kjøretøyer som kjører inn eller ut av garasjen er 2,15 meter. Dette er merket med skilt på garasjeporten og en stang hengt opp med kjetting foran porten markerer maks høyde. Likevel har det vært flere påkjørsler av himlingen, to påkjørsler i februar 2026 førte til store skader i himlingen. Ingen som forårsaket skadene, har meldt seg til styret. Kostnadene må derfor bæres av p-plasseierne i fellesskap.

Årsmøtet i 2025 godkjente styrets forslag om å sette opp kameraer som overvåker inn -/utkjørsel og parkeringsområdet, samt at det skiltes tydelig at området er kameraovervåket.

Styret vil inngå en avtale med et selskap om å sette opp kamera med opptak ved nedkjørselen til garasjen. Kameraovervåkningen vil komme i drift om kort tid.

Kjøp, salg og utleie av p-plasser

Styret har i perioden bistått med informasjon og formidling av informasjon for flere boligeiere som ønsker å selge eller kjøpe parkeringsplasser. Reglene for salg av plasser er nedfelt i vedtektene for garasjesameiet. Alle p-plasseierne har en tinglyst eierandel på 1/149. Til 86 av plassene er det knyttet bruksrett/forkjøpsrett for andre boligeiere i samme sameie/borettslag i kvartalet. Dersom ingen med bruksrett kjøper en slik plass, kan plassen selges til andre boligeiere i kvartalet. Alle salg og utleie av p-plasser skal meldes til styret eller forretningsfører og disponeringen er ikke gyldig før den er godkjent av styret

Bruken av fellesrommet.
Bruken av fellesrommet er regulert i egne vedtekter. Inntil i dag har dette rommet primært blitt benyttet til styremøter og årsmøter i boligselskapa i kvartalet eller garasjesameiet. Flere beboere har meldt inn ønsker om å få leie fellesrommet i Lørenvangen 2D. Styret har diskutert om lokalene er egnet for slik bruk, og hvilke investeringer som kreves for å gjøre rommet funksjonelt og attraktivt for beboerne i

Gregers kvartal. Styret har ikke konkludert i denne saken ennå.

Skjøtsel av uteområdene
Gartnerselskapet Agaia har en treårig avtale med utbygger om skjøtsel av planteområdene på bakken i kvartalet, og på alle felles takterrassene. Avtalen om vanning omfatter bare steder som krever manuell vanning. Den omfatter ikke luking av ugress i gangveiene. Styret hadde i sommersesongen en dialog med både Agaia og utbygger om gjennomføringen av arbeidet. Når garantiperioden er over, må sameiet overta ansvaret for skjøtselen og inngå avtale om gjennomføringen av dette.

Sluket i sykkelrommet
Det er et gjentagende problem at sluket i vaskerommet for sykler går tett. Enkelte har likevel fortsatt å vaske og dette har ført til oversvømmelse i flere rom. Styret oppfordrer brukerne til å rengjøre syklene grovt før de dusjes, samt påse at skitt og søle vaskes vekk etterpå.

Hundelufting
På bakgrunn av spørsmål og klager, har styret drøftet hundeluftingen i kvartalet flere ganger. Uteområdene legger til rette for hundehold og dette er et premiss det er lite å gjøre noe med. Båndtvang gjelder bare sommerstid. Enkelte hundeeieres brudd på reglene er likevel et problem som styret, innenfor lovens regler, forsøker å gjøre noe med. Istedenfor strenge forbudsskilt som erfaringsvis ikke reduserer problemene, har vi forsøkt å appellere hundeeiere til å opptre med sunn fornuft og minst mulig sjenanse for andre. Styret har derfor satt opp en rekke skilt med teksten «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din». I tillegg er det et ansvar for hver enkelt av oss å påtale manglende opplukking av ekskrementer, etc.

Arbeidsavtale med styremedlem
Styremedlemmet Eivind Schackt har i perioden utført en rekke oppgaver knyttet til målerstruktur, avdelingsregnskap, avregning fjernvarme, overgang til Wattif, budsjett og overforbruket av vann. Dette arbeidet faller utenfor ordinært styrearbeid. Styret opprettet en arbeidsavtale med Eivind og han har fått godtgjøring for til sammen 55 timers arbeid.

Julegrantenning
Søndag 30. november inviterte garasjesameiet for andre gang, med god hjelp fra enkelte av boligselskapa i kvartalet, til julegrantenning inne på tunet. Løren brass band spilte, og vi bød på gløgg og pepperkaker. Frammøtet var godt og arrangementet tegner til å bli en fin tradisjon i kvartalet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

OPPDRAGSAVTALE

Avtale om
Styreledelse for Gregers Kvartal Garasjesameie

er inngått mellom:

Eivind Schackt
(heretter kalt Oppdragstaker)

og

Gregers Kvartal Garasjesameie
(heretter kalt Oppdragsgiver)

Sted og dato:

Oslo x/x-2026

Gregers Kvartal Garasjesameie
c/o BBL usbl
Arbeidersamfunnets Plass 1
0181 Oslo
Org.nr. 932 410 184

Eivind Schackt
v/ ESC Eiendom AS
Bygdøynesveien 26
0286 OSLO
Org. nr. 928 919 682

Oppdragsgivers underskrift

Oppdragstakers underskrift

Avtalen undertegnes i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Henvendelser:
Alle henvendelser vedrørende denne avtale rettes til:

Hos Oppdragsgiver:
Styret i Gregers Kvartal Garasjesameie
gregerskvartalgarasje@mittusbl.no

Hos oppdragstaker:
Eivind Schackt, 45373282
schackt@gmail.com

§ 1 AVTALENS OMFANG

Oppdragstaker v/ Eivind Schackt påtar seg vervet som styreleder for perioden 2026-2027. Valget må formelt skje i ordinært årsmøte 30. april 2026.

§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår;

Styremøte:
- Forberede saker til styremøter
- Innkalle til styremøter
- Avholde og lede styremøter
- Føre referat fra styremøter
- Fremstå utad på vegne av sameiet.

Årsmøte:
- Forberede saker til årsmøtet
- Utarbeide årsmøteinnkalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmøtet

Styrearbeid:
- Oppfølging av løpende saker.
- Saksbehandling/kontakt med sameierne
- Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater
- Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett
- Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig
- Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom
- Oppmøte ifm. møter, befaringer, og foreta bestillinger etc.
- Følge opp løpende med vaktmester
- Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte
- Følge opp sameiets forsikringssaker
- Ivareta styret og sameiets HMS ansvar
- Gjennomføre styre- og årsmøtevedtak

§ 3 AVTALENS TILLEGGSOPPGAVER

Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmøtevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.

Før slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.

§ 4 RETNINGSLINJER FOR OPPGAVENE

Arbeidet utføres normalt i normal arbeidstid og i henhold til følgende retningslinjer dersom sameiet ikke har etablert egne retningslinjer for sitt styrearbeid;

- Lojalitet til sameiet

- Ivareta seksjonseiers interesser på best mulig måte
- Nødvendig habilitet ved saksbehandling og avstemminger.
- Bidra til best mulig ressursbruk
- Taushetsplikt om sameieres personlige og forretningsmessige forhold.
- Opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

§ 5 HONORAR OG UTGIFTSGODTGJØRELSER

For avtalens § 2:
Kr 30.000 i kvartalet

For avtalens § 3:
Kr 1.450,- pr time.

Timelister skal overleveres styret senest 14 dager etter avsluttet måned for godkjenning. Tilleggsoppgaver iht avtalens § 3 skal avtales med styret før iverksetting.

Utgiftsgodtgjørelse til telefonutgifter, kilometergodtgjøring, bompenger, parkering etc. faktureres etter forbruk og skal godkjennes av styret før utbetaling.

Avtalens timebaserte honorarer utbetales etterskuddsvis pr måned. Timesatsen kan reguleres årlig, første gang 1.1.202X.

Alle ovennevnte beløp er eks mva. da oppdragstaker ansettes direkte av sameiet, lovpålagt arbeidsgiveravgift dekkes av sameiet.

§ 7 FORUTSETNINGER FOR OPPDRAGET

Det forutsettes at sameiet velger minst to styremedlemmer til styret og at det foreligger dokumentasjon fra tidligere styremøter, årsmøter, vedtekter, eventuelle husordensregler og større saker eller prosjekt som behøver oppfølgning.

Sameiet er forsikret med styreansvarsdekning.

§ 8 VARIGHET

Nærværende avtale kan sies opp av begge parter med tre – 3 – måneders skriftlige varsel og utløper for øvrig ved ordinært årsmøte 2027.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie. Digitalt møte 04.05.2026 kl. 10:00 - 06.05.2026 kl. 10:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan T. Løkken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall med stemmerett: 50

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Ordensregler for garasjen

I henhold til § 10 i vedtektene vedtok garasjesameiets styre 4. november 2025 ordensregler for bruken av garasjen.

Ordensreglene trådte i kraft gjennom styrevedtaket. For å sikre forankring av reglene i hele sameiet legges de fram for årsmøtet/sameiermøtet til behandling og endelig godkjenning.

Forslag til vedtak:
Ordensregler for Gregers kvartal garasjesameie
1. Ordensreglene for garasjen skal sikre god og sikker bruk av garasjeanlegget og verne om anlegget og felles utstyr.
2. All kjøring i garasjeanlegget skal være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav.
3. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser eller leier plasser. Eierne/leietakerne i byggene i Gregers kvartal har rett til adkomst til eget bygg gjennom kjelleren.
4. All parkering skjer på egen risiko. Sameier og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder.
5. Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmålte plasser. Feilparkerte biler kan bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsel.
6. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning og inntil 40 cm utenfor i forkant.
7. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.
8. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – alle gjenstander (inkl. hjul, spylervæske, olje osv.) som hensettes i garasjeanlegget/på parkerings- plassen fjernes for eieres regning uten varsel.
Det er ikke tillatt å drive med malerarbeid, reparasjon av biler og lignende i garasjen. Røyking er forbudt i garasjen.
9. Det er ikke tillatt å vaske biler eller andre kjøretøy i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø før man kjører inn i garasjen. Disse reglene skyldes blant annet at garasjen ikke har vannavløp.
10. Sameier kan leie ut garasjeplass, men bare til beboer i Gregers kvartal. Kun sameier av garasjeplass kan leie ut garasjeplass. Ønske om utleie kan for eksempel annonseres på facebook. Seksjonseiere som leier ut plasser plikter å gjøre ordensreglene kjent for leietaker. Sameier skal registrere leietaker i Bonabo/min bolig/utleie.
11. Sameier/leietaker plikter å holde dører og port låst i garasjeanlegget. Kjør ikke

gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang; kontrollèr at porten lukker seg før videre kjøring.
12. Av sikkerhetshensyn er lek, lufting av hund og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.
13. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året og vil bli varslet via epost i god tid (minimum 4 uker). Alle som bruker garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om å flytte bilen/kjøretøyet, slik at rengjøringen kan skje på en effektiv måte. Før garasjevask har eier ansvar for å fjerne ladekabelen fra ladeboksene.
14. For å overholde brannvern- og el krav må ladekabelen fra ladeboksen være tilkoblet kjøretøy. Alternativt kan ladekabelen henges over ladeboksen slik at ladekabelen ikke er i kontakt med bakken.
Bruker har ansvar for sikker bruk og at bil og ladeledning er i god stand.
Garasjesameiet må informeres om at det oppdages avvik.
15. Garasjesameiets styre kan ilegge forbud mot bruk av plass hvis sameiets ordensregler ikke overholdes.
16. Se vedtektene for Gregers kvartal garasjesameie for detaljerte regler for bruken av garasjen, utleie- og kjøp og salg av plasser, HC-plasser, fordelingen av felleskostnader, styringen m.m. av sameiet.
I henhold til § 10 i vedtektene kan garasjesameiets styre fastsette ordensregler for bruken av garasje- eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Felles infrastruktur - tillegg i vedtekter

Forslag til vedtak:
Nytt punkt 8. i vedtektene inntas med følge ordlyd:
§ 8 Felles infrastruktur
Garasjesameiet er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur tilknyttet boligselskapene i Gregers Kvartal. Dette omfatter fjernvarmeanlegg, kommunale vann- og avløpssystemer, renovasjonsordning, brannvarslingssystem, sprinkleranlegg, felles VVS-installasjoner samt deler av utendørs vaktmestertjenester på vegne av Gregers Kvartal Driftsforening.

Styret i Garasjesameiet har det overordnede ansvaret for forsvarlig drift, herunder inngåelse og oppfølging av nødvendige fellessavtaler, slik at tilfredsstillende service og kontroll av felles infrastruktur ivaretas i samsvar med gjeldende krav og bestemmelser.

De tilknyttede boligselskapene plikter å innbetale akonto beløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av løpende driftskostnader og vedlikehold. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet til de respektive boligselskapene.

Det skal foretas årlig avregning av felleskostnadene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel. Kostnader knyttet til fjernvarme samt vann- og avløp skal avregnes basert på faktisk forbruk.»
Nåværende punkt 8. til 20. nummeres til 9. til 21.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Speil ved utkjøring

Når man kjører ut av garasjen, er det vanskelig å få oversikt over biler og andre trafikanter som kan komme fra høyre side, i retning Baker Hansen.

Forslag til vedtak:
Derfor ville det vært hensiktsmessig å montere et speil på venstre hjørne ved trafo-siden for å bedre sikten og øke trafikksikkerheten.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Tilgang til samtlige sykkelboder

Hei, ønsker at alle beboere får tilgang til samtlige sykkelboder rundt om i Gregers Kvartal noe som vil hjelpe å avlaste sykkelboden under C blokka som er stappfull.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Borttauing/bøtelegging av feilparkerte biler

Antall feilparkerte biler i garasjeanlegget har ikke blitt redusert til tross for bedre merking. Det er til hinder for ferdsel i anlegget samt blokkerende for benyttelse av egne plasser.

Forslag til vedtak:
Innfør avtale om borttauing og/eller bøtelegging av feilparkerte bilder for å redusere problemet.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Garasjevask om vinteren

Garasjen blir svært møkkete om vinteren og spesielt store mengder av salt som trekkes med inn i garasjen sliter og tærer sterkt på gulvbelegget.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at garasjen vaskes 2 ganger i løpet av vinterhalvåret.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Mobildekning i garasjeanlegget

Det er ikke mobildekning innerst i garasjeanlegget, slik at samtaler blir brutt etter innkjøring. Dette medfører at flere biler stopper rett etter innkjøring for å unngå at samtaler blir brutt. Det er tidligere vist til en instruks der samtalen skal gå over på intern-wifi for å unngå brudd. Denne løysingen fungerer ikke.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker løysing og kostnad for installere et aktivt DAS-anlegg (Distributed Antenna System) eller en 4G/5G-forsterker som henter signaler utenfra. eller sette opp en egen smartcelle/basestasjon fra operatør.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.8 Overvåkningskamera ved innkjøring til garasjen

Ønske om avstemming for å installere et overvåkningskamera ved innkjøringen til garasjen. Formålet er å oppdage uvedkommende som tar seg inn, samt registrere biler som er for høye og kan skade taket – noe som nylig har skjedd.

Forslag til vedtak:
Installere overvåkningskamera.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.9 Utleie av fellesrom i 2D

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede og legge til rette for utleie av lokalene i 2D til beboerne. Styret fullmektiges til å sette i gang en prøveordning med booking via Bonabo og utarbeide nødvendige ordensregler for bruk. Prøveordning varer ut 2026 og evalueres før den vurderes videreført ytterligere.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.10 Hundelufting på fellesområder

Vi opplever dessverre at dagens skilting med teksten «Vis hensyn – plukk opp etter hunden din» ikke har ønsket effekt.
Vi håper derfor at styret kan vurdere tydeligere skilting eller andre tiltak som bedre kommuniserer reglementet og bidrar til at fellesområdene brukes på en måte som tar hensyn til alle beboere.

Forslag til vedtak:
Skilt med hundelufting er ikke tillatt på fellesområdene. Skiltingen må kunne sees fra gangveien.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Som ny styreleder innstiller styret/valgkomiteen Eivind Schackt for en periode på ett år. Som innleid styreleder vil det være et fast honorar på kr 120 000 pluss arbeidsgiveravgift (14,1%) i året.

Eivind Schackt er i dag valgt styreleder i Lørenvangen sameie som ekstern styreleder og er godt kjent i Gregers kvartal. Han har vært fast styremedlem i Garasjesameiet siden høsten 2024. Styret gjør avtale med Schackt og utkast til avtale er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Schackt - for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende har i perioden vært styremedlemmer i garasjesameiet:

Styremedlem: Eli Solhaug, Gregers Borettslag (på valg)
Styremedlem: Eivind Schackt, Lørenvangen Sameie (på valg)
Styremedlem: Gerd Steinheim, Lørenhagen Borettslag (på valg)
Styremedlem: Ole Martin Vassenden, Emaljeverket Sameie (ikke på valg)

Vedtak:

Valgt ble: Eli Solhaug - for 2 år.
Valgt ble: Gerd Steinheim - for 2 år.
Valgt ble: Tommy Standal - for 2 år.

Protokoll for Gregers Kvartal garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Jan Torgeir Løkken (sign.)	07.05.2026



INNKALLING 2025

Gregers Kvartal garasjesameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie

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

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

Stemmeperiode: 06.05.2025 12:00 - 08.05.2025 16:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Innmeldte saker:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking garasjeanlegget

Formålsbeskrivelse kameraovervåking

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes og kameraovervåking av

garasjeanlegget tillates slik beskrevet.

5.2 Matlukt i garasjeanlegget

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

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

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

5.3 Rengjøring av garasjeanlegg

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

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

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

5.4 Mobildeking i garasjeanlegg

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

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

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

5.5 Parkeringsløsning for gjester

Det foreslås en løsning for gjesteparkering i parkeringskjelleren.

Forslag til vedtak: Feks booke via app eller lignende.

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

Forslaget avvises.

5.6 Navn ringeklokke

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

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

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

Forslaget avvises.

5.7 Feilparkeringer - skilting og merking av parkering forbudt

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

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

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

5.8 Feilparkeringer - borttauingstjeneste

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

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

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

Forslaget avvises.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Styreleder Stig Nilsen er på valg

6.1 Valg av leder

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

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret for garasjesameiet har for inneværende periode hatt følgende sammensetning:

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

Styret har vært valgkomité og foreslår følgende:

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

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

6.3 Valg av valgkomite

Styret innstiller på at valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

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

Balanse 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

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

Balanse 2024 Gregers Kvartal garasjesameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Stig Nilsen
Styreleder

Gerd Steinheim
Styremedlem

Eivind Schackt
Styremedlem

Eli Solhaug
Styremedlem

Jan Torgeir Løkken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Resultat og balanse med noter for Gregers Kvartal garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gregers Kvartal garasjesameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Gregers Kvartal Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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
2025-03-27 12:55:34 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Gregers Kvartal garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Gregers Kvartal garasjesameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gregers Kvartal garasjesameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932410184

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

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

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

Ladekostnader

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

Årsregnskapet

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

Gregers kvartal garasjesameie

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

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

gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding via Bonabo.

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

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

Gregers kvartal driftsforening

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

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

Årsmeldingen godkjent av styret 23.04.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking garasjeanlegget

Formålsbeskrivelse kameraovervåking

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Matlukt i garasjeanlegget

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Rengjøring av garasjeanlegg

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Mobildeking i garasjeanlegg

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Parkeringsløsning for gjester

Det foreslås en løsning for gjesteparkering i parkeringskjelleren.

Forslag til vedtak:
Feks booke via app eller lignende.

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Navn ringeklokke

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Feilparkeringer - skilting og merking av parkering forbudt

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.8 Feilparkeringer - borttauingstjeneste

Det forekommer til stadighet feilparkeringer i garasjeanlegget.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jan Torgeir Løkken - for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret for garasjesameiet har for inneværende periode hatt følgende sammensetning:

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

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

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av valgkomite

Styret innstiller på at valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

Vedtak:

Valgkomité ivaretas av garasjesameiets styre.

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

Protokoll for Gregers Kvartal garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Gregers Kvartal garasjesameie 27.11.2024 - 3.12.2024.
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: Stig Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 35

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styremedlem

Det er nødvendig med et ekstraordinært årsmøte for å få valgt et nytt styremedlem etter at Akshay Nitin Nayee (fra Lørenvangen Sameie) trakk seg fra styret.

I henhold til vedtektene § 9 Styret, skal Garasjesameiet ha et styre bestående av en leder og 2-5 medlemmer som velges av sameiermøtet og inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316. Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Lørenvangen Sameie har valgt Eivind Schackt som ny leder for styret i sameiet, og det foreslås at han velges som styremedlem i Gregers Kvartal garasjesameie.

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Schackt

Protokoll ekstraordinært møte for Gregers Kvartal garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	03.12.2024
Protokollvitne	Stig Nilsen (sign.)	03.12.2024

Vedtekter

for

Gregers Kvartal garasjesameie
Org. nr.: 932 410 184

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 6.5.2026.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Gregers Kvartal Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

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

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel i Garasjeeiendommen

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

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor. Ved salg av eierandel som er godkjent av styret i tråd med disse vedtektene må eier sørge for å tinglyse hjemmelsovergangen i grunnboken.

§ 5-2 Overdragelse/salg/pantsettelse mv. av sameieandel
Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel i Garasjesameiet til andre enn eiere av seksjon eller andel i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 i Oslo kommune med de begrensninger som er oppstilt i det følgende. I henhold til gjeldende reguleringsplan for Lørenveien 51 mfl. skal bruksrett til 86 av parkeringsplassene til bil i Garasjesameiet være fordelt blant følgende eiendommer («Eiendommene») med nummererte parkeringsplasser, og etter følgende fordelingsnøkkel («Fordelingsnøkkelen»):

Bygg A, gnr. 124 bnr. 312: Parkeringsplass markert med lilla sirkel, totalt 16 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg A.

Bygg B, gnr. 124 bnr. 313: Parkeringsplass markert med grønn sirkel, totalt 16 parkeringsplasser for boligparkering, og 1 HC-parkeringsplass til barnehagen. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg B.

Bygg C, gnr. 124 bnr. 314: Parkeringsplass markert med blå sirkel, totalt 19 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg C.

Bygg D og Bygg E gnr. 124 bnr. 315: Parkeringsplass markert med gul sirkel, totalt 22 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg D og Bygg E.

Bygg F, gnr. 124 bnr. 316: Parkeringsplass markert med rød sirkel, totalt 11 parkeringsplasser for boligparkering. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg F.

Bygg A gnr. 124 bnr. 312 snr. 2 og snr. 3, Bygg B gnr. 124 bnr. 313 snr. 3 og snr. 4, og Bygg C gnr. 124 bnr. 314 snr. 50 («Næringsseksjonene»): Parkeringsplass markert med kryss, totalt 1 parkeringsplass. Dette er parkeringsplass med bruksrett til Næringsseksjonene**.**

Etterspørsel etter parkeringsplasser til bil vil variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, vil følgende regler gjelde for overdragelse av sameieandel i Garasjesameiet:

a) Den enkelte sameier i Garasjesameiet kan fritt overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget, så lenge det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene på sameieandelen. Oversikt over hvilke parkeringsplasser som det hefter bruksrett ved og til hvilken eiendom følger av bruksrettsplan, jf. vedlegg 1. Sameieandel uten bruksrett kan fritt selges til eiere av seksjon eller andel i Eiendommene.

b) En sameier i Garasjesameiet som har ervervet sameieandel hvor en av de andre Eiendommene har bruksrett, kan ikke fritt selge eller overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget.

   Før salg av sameieandel må det avklares om eier av seksjon eller andel i eiendommen som har bruksrett til den aktuelle plassen, ønsker å kjøpe sameieandelen. Sameier som ønsker å selge plikter derfor å henvende seg til styret i Garasjesameiet. Styret skal senest innen 14 dager avklare om det er kjøper til sameieandel i eiendommen som har bruksrett til denne, samt gi

tilbakemelding til sameier som ønsker å selge.

Et salg i henhold til denne bestemmelse skjer til markedspris. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe sameieandel i eiendommen som har bruksrett, kan selgende sameier beslutte at sameieandelen selges til høystbydende. Dersom selgende sameier er uenig i om høyeste bud reflekterer markedspris har han rett til å legge sin seksjon / andel i borettslag sammen med sameieandelen ut for salg i det åpne markedet. Sameier er forpliktet til å motta bud slik at pris for sameieandel fremgår. Når bud er mottatt skal selgende sameier igjen fremlegge sameieandelen for sameier med bruksrett hvorpå disse har forkjøpsrett på like betingelser. For å forenkle avklaringsprosessen kan styret ved behov utarbeide en interessentliste for parkeringsplasser i Garasjesameiet.

Dersom det ikke er kjøper til sameieandel i Eiendommen som har bruksrett, står selgende sameier fritt til å selge sameieandel sammen med seksjon eller andel som sameieandelen er knyttet til, eller til eier av seksjon eller andel i borettslaget blant Eiendommene for øvrig til markedspris eller høystbydende. Selgende sameier plikter i så fall å gjøre kjøpende sameier kjent med denne vedtektsbestemmelsen, og at tilsvarende vil gjelde ved et eventuelt fremtidig salg av sameieandelen.

c) Dersom en sameier selger eller overdrar seksjon eller andel i borettslaget og flytter fra en av Eiendommene uten samtidig å overdra sin sameieandel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin sameieandel til kjøper i en av Eiendommene, dog slik at de begrensninger som følger av b) ovenfor også gjelder ved et slikt salg. Salg skal i så fall skje til markedspris eller til høystbydende ved flere interessenter.

d) Dersom en sameier i Garasjesameiet ønsker å selge sin sameieandel, men det ikke finnes kjøpere blant Eiendommene, kan sameieandelen likevel selges til kjøper som ikke har tilknytning til Eiendommene etter samtykke fra styret. Ved samtykke fra styret vil det være forkjøpsrett for Eiendommene ved et videresalg til markedspris. Styret kan også sette ytterligere vilkår for samtykke, herunder stille vilkår knyttet til tilbakekjøpsrett.

§ 5-3 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i sameiene på gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-4 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 5-2.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med andel/seksjon forutsatt at det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene, se § 5-2.

§ 6 Drift og vedlikehold
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, eller rettighetshaverne av BUA-rommet, de tekniske rommene, sykkelbodene, adkomst til bodområder o.l., som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne. Dette gjelder utgifter til:

a. Eiendomsforsikring
b. Kostnader til vedlikehold som gjelder den delen av Garasjeeiendommen som hovedsakelig brukes av sameierne/brukerne av parkeringsplass til bil eller MC.
c. Energikostnader til lys
d. Kostnader til sprinkling
f. Eiendomsskatt
j. Feiing og rengjøring av Garasjeeiendommen
k. Oppmerking av parkeringsplasser
l. Andre kostnader som hovedsakelig kan henføres til parkeringsplassene eller bruken av disse.

Kostnader til garasjeport, portåpner/GSM Key eller tilsvarende, og kostnader til drift og vedlikehold av nedkjøringsrampe skal fordeles på rettighetshaverne som har tilgang til Garasjeeiendommen. Rettighetshaverne har tilgang til BUA-rom, sykkelboder, inngangspartier, tekniske rom mm. Den innbyrdes fordeling mellom rettighetshavere fordeles ut fra sameiebrøk i hver eiendom/rettighetshaver (sameiebrøk iht. seksjoneringsbegjæring). Den interne fordelingen i hver eiendom følger av vedtektene i eierseksjonsameiene.

Fordelingen mellom sameierne skjer slik at en sameieandel som gir rett til parkeringsplass til MC betaler ¼ del av kostnadene til en sameieandel som gir rett til parkeringsplass til bil[1].

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet enten til de respektive sameierne/rettighetshaverne, eller til dets boligselskap. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene eller borettslagene, skal eierseksjonssameiene/borettslagene kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm samt administrasjonskostnader med systemet. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året avhengig av hva sameiet bestemmer. Styret kan også inngå avtale om at andre avleser og krever inn kostnadene med el-lading.

§ 8 Felles infrastruktur
Garasjesameiet er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur tilknyttet boligselskapene i Gregers Kvartal. Dette omfatter fjernvarmeanlegg, kommunale vann- og avløpssystemer, renovasjonsordning, brannvarslingssystem, sprinkleranlegg, felles VVS-installasjoner samt deler av utendørs vaktmestertjenester på vegne av Gregers Kvartal Driftsforening.

[1] Kostnadene må dermed fordeles slik sameieandel til parkeringsplass til bil skal dekke 1 andel, mens parkeringsplass til MC skal dekke 0,25. Det gir 144+1,25=145,25 slik at eier av bil dekke 1/145,25, men MC eier 0,25/145,25.

Styret i Garasjesameiet har det overordnede ansvaret for forsvarlig drift, herunder inngåelse og oppfølging av nødvendige fellesavtaler, slik at tilfredsstillende service og kontroll av felles infrastruktur ivaretas i samsvar med gjeldende krav og bestemmelser.
De tilknyttede boligselskapene plikter å innbetale akonto beløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av løpende driftskostnader og vedlikehold. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet til de respektive boligselskapene.
Det skal foretas årlig avregning av felleskostnadene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel. Kostnader knyttet til fjernvarme samt vann- og avløp skal avregnes basert på faktisk forbruk.

§ 9 Sameiermøte
Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. To representanter for rettighetshaverne har også rett til å være tilstede på sameiermøte.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver sameieandel gir rett til 1 stemme per andel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 3, 5 og 7.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller

3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-5 medlemmer som velges av sameiermøtet og inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Garasjestyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Garasjestyret, eller den styret utpeker, skal også representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Mislighold
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameieandelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38.

§ 13 Diverse bestemmelser og FDV dokumentasjon
Ved salg av eierseksjon/andel med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

Eierne av seksjoner i gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 og dets leietakere/brukere, må gis full tilgang til FDV-dokumentasjon, kontroll og vedlikeholdsrapporter, og vedlikeholdsplan til byggets fellesanlegg (som brannalarm, sprinkleranlegg, direkteoverføringer og årskontroller m.m.)

§ 14 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladeboks for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret vil kunne stille krav om bruk av en bestemt type ladeboks eller bruk av en bestemt elektriker til å utføre arbeidet.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, se § 7.

§ 15 HC-plasser
7 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**. Én av HC-plassene er forbeholdt barnehagen (se anmerkning på tegningen), så det er bare 6 av parkeringsplassene som inngår i bytteretten som omtales i det følgende. Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med sameieandel som gir disposisjonsrett til parkeringsplass til bilhar behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne, har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Tildeling av HC-plass skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

Sameier som disponerer parkeringsplass nr. 109 har likevel ikke en bytterett ved behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede.

§ 16 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 17 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 18 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 19 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 20 Felles installasjoner m.m.
Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom, UPS rom i Garasjeeiendommen. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sykkelparkeringer som ligger på gnr. 124 bnr. 311 og i flere av byggene. Det er også et BUA-rom som samtlige brukere av boliger i overliggende eiendommer har adgang til. Eierne i byggene har også adkomst til eget bygg gjennom kjelleren. Sameiene er derfor forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til Garasjeeiendommen, se mer i § 7.

Næringsseksjonene i gnr.124 bnr. 312 har bruksrett til fettutskillerrom, ventilasjonsrom samt ventilasjonsanlegg og er ansvarlige for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av egne installasjoner. Samleseksjon bolig i gnr. 124 bnr. 312 har også rett til ventilasjonsrom med ventilasjonsanlegg i Garasjeeiendommen og er ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av egne installasjoner.

Flere av næringsseksjonene i gnr. 124 bnr. 312, 313 og 314 har rett til å anlegge teknisk infrastruktur i Garasjeeiendommen som nærmere angitt i tinglyste rettighetserklæringer.

Disse rettighetene er tinglyst.

§21 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet
Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameieandelen knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet eller andre kjøpere uten tilknytning til Gregers kvartal. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Gregers kvartal.

2. Dersom det viser seg å være flere parkeringsplasser/boder/MC-plasser eller andre salgbare arealer som er del av anleggseiendommen, så eier og disponerer utbygger fritt over disse arealene, og vil endre vedtektene for å tilrettelegge for salg av disse arealene. For ikke overleverte arealer, kan utbygger endre på plasseringen av parkeringsplassene.

3. Kostnader som direkte knytter seg til Garasjeeiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran**.**

Ordensregler for Gregers kvartal garasjesameie

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

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

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

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

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

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

7. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.

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

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

Røyking er forbudt i garasjen

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

10. Sameier kan leie ut garasjeplass, men bare til beboer i Gregers kvartal. Ønske om utleie kan for eksempel annonseres på facebook. Seksjonseiere som leier ut plasser plikter å gjøre

ordensreglene kjent for leietaker. Sameier skal registrere leietaker i Bonabo/min bolig/utleie.

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

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

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

14. For å overholde brannvern- og el krav må ladekabelen fra ladeboksen være tilkoblet kjøretøy. Alternativt kan ladekabelen henges over ladeboksen slik at ladekabelen ikke er i kontakt med bakken. Bruker har ansvaret for sikker bruk og at bil samt ladeledning er i god stand. Garasjesameiet må informeres det det oppdages avvik.

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

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

Styret for Gregers kvartal garasjesameie

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 6.5.2026



Forklaring garasjekart

Lilla= Parkeringsplasser med bruksrett tilhørende bygg A- Lærerhagen borettslag, totalt 16 stk for boligparkering ift. reguleringsbestemmelse

Grønn= Parkeringsplasser med bruksrett tilhørende bygg B- Borettslaget Gregers Kvartal, totalt 16 stk for boligparkering samt HC5 tilhørende barnehagen ift. reguleringsbestemmelse

Blår Parkeringsplasser med bruksrett tilhørende bygg C- Lærervangen sameie, totalt 19 stk for boligparkering ift. reguleringsbestemmelse

Gul=Parkeringsplasser med bruksrett tilhørende bygg D og E- Lærerhuset sameie, totalt 22 stk for boligparkering ift. reguleringsbestemmelse

Rød= Parkeringsplasser med bruksrett tilhørende bygg F- Emaljeverket sameie, totalt 11 stk for boligparkering ift. reguleringsbestemmelse

Parkeringsplass nr. 73 markert med sort kryss: 1 p-plass med bruksrett til næringsseksjonen iht. reguleringsbestemmelse

1 GK_Plan U1_P-oversikt
Usbl
1 : 200

31.05.2024
Parkeringsoversikt til Usbl
MC-parkeringsplasser lagt inn iht. ønske fra Usbl.

Tegningen skal kun brukes som oversikt for bil-og MC-parkeringsplasser i P-kjeller.

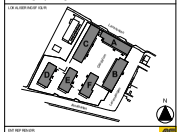
~~28.09.2023~~
~~Parkeringsoversikt til Usbl~~

~~Tegningen skal kun brukes som oversikt for bil-parkeringsplasser i P-kjeller.~~

Prosjekt: 21005 | Modell fasade | Dato: 31.05.24

Fase: Detaljprosjektering

LOKALISERINGSKART



Byggherre: AF Bygg Oslo

Tlf: 909 69 000

Adresse: Usbl. / Blindernplan AS

Prosj.nr.: 21005 | Dgn. init.: AM | Kfr. (dagens dato):

Prosjektnavn: Gregers kvartal

Gnr. 8 m. 12002 moh. 5
MVA/U 40 M. Lar sanitær 0 hc 5

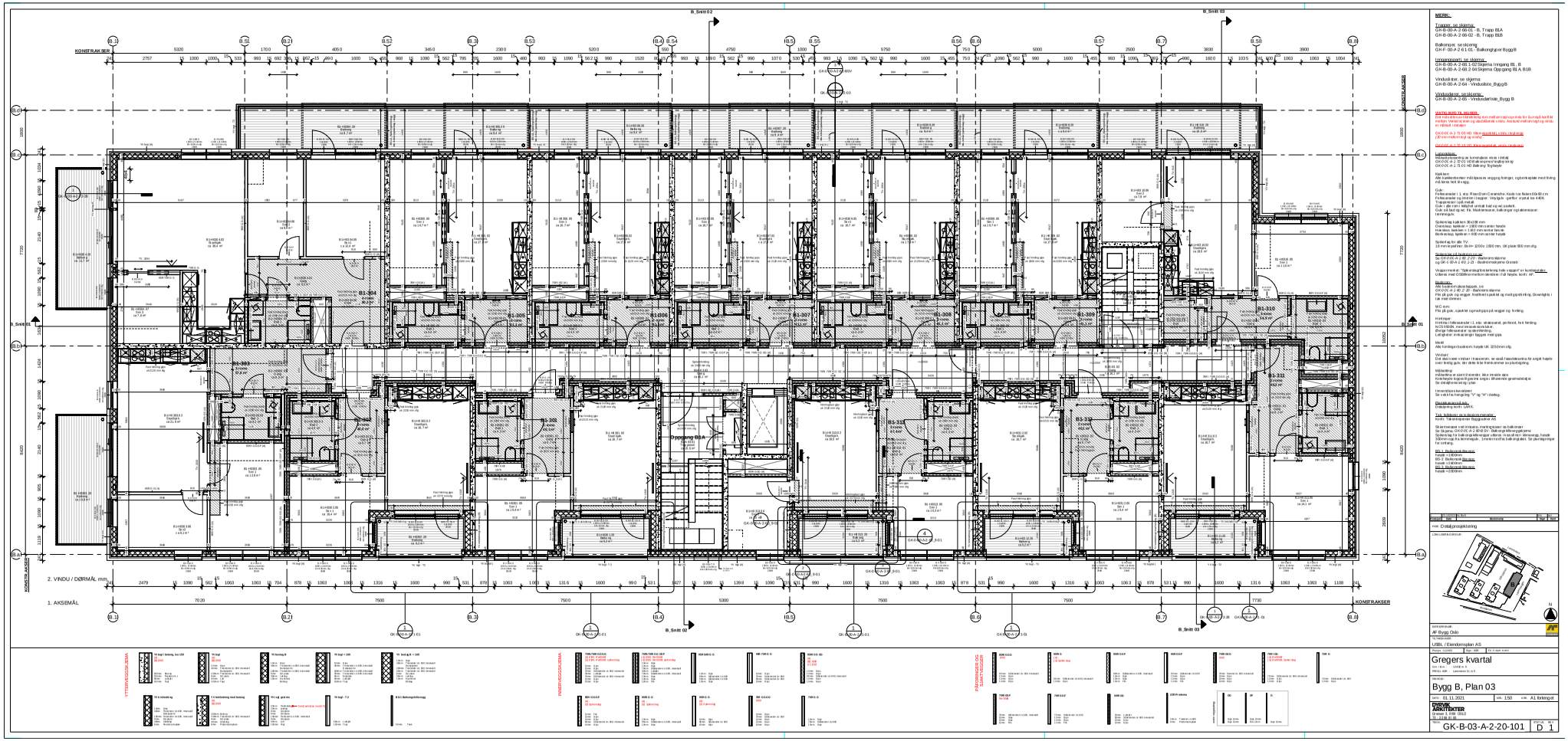
INNHOLD:

Tittel: Plan U1-Oversikt Parkering

Målestokk: 1:200 | Dato: 28.09.2023 | Tegnet: MVL | Kontrollert: AM

Arkitekt: DAGSLAG ARKITEKTER
Drammensveien 134 0277 OSLO
Tlf: 22 03 61 00

Filnavn: GK-0-U1-A-2-20-01-2 | Status: RIB 1



MERK:

Trapper, se skjema:
GK-B-00-A-2-66-01 - B, Trapp B&A
GK-B-00-A-2-66-02 - B, Trapp B&B

Balkonger, se skjema:
GK-F-00-A-2-61-01 - Balkonginngrep Bygg B

Innsparinger, se skjema:
GK-B-00-A-2-68-1-02 Skjema Innganng B&, B
GK-B-00-A-2-68-2-04 Skjema Oppgang B& A B&B

Vindusliste, se skjema:
GK-B-00-A-2-64 - Vindusliste_Bygg B

Vindusbrett, se skjema:
GK-B-00-A-2-65 - Vindusbrett liste_Bygg B

SKRIV BVID TIL MURER:
Det må etableres kommunikasjon mellom trapp/oppvards for å unngå kanfte på vinduskarmer. Det må etableres en vindusliste i tekst. Avsatsmål mellom trapp og vindu er målsatt i detaljer.

GK-00-A-2-TI-05 HD Vinduskarmer i tekst og tegn
GK-00-A-2-TI-06 HD Vinduskarmer, vindu i tekst og tegn

Leilighetene:
Målsatt plassering av kjøkkenbenk vises i detalj.
GK-00-A-2-TI-01 VD Målsatt rommål leilighet ny
GK-00-A-2-TI-03 HD Møbler og Toghekk

Kjøkken:
Alle kjøkkenbenker målsettes med vegg og fronter, oppbevaringsplass med forlengs målsatte hell til vegg.

Gulv:
Fellesarealer i 1. etg: Flandrian Ceramiche, Kudo Ice Italian 60x60 cm
Leilighetene: Gulvbelegg i stue i trapper. Vinylplate - perfect crystal tex 4406.
Tilhørende sjakt-/rom:
Gulv i våtrom i tilkjøpt omfatt betong med pudsfall.
Gulv på balkonger: Fa. Mesa terrasse, balkongen opplamineres av rammemggis.

Sjakter/sjakt-luker:
Sjakt-luker i kjøkken: 30x30 mm
Overskap: kjøkken = 1900 mm under hevete
Overskap: kjøkken = 1.800 mm under hevete
Benk-skap: kjøkken = 900 mm under hevete

Sjakter/gulv for TV:
10 mm polyetylen: 0x0= 1200x 1500 mm. Uk plate 300 mm dg.

Sjakter/sjakt-luker/trapper:
Se GK-00-A-2 80 2 20 - Bathrooms skema
og GK-0-00-A-2 40, 2-21 - Bathrooms/skjema Grunnb

Vegger mot sjakt: "Sjakt-skap/forsterkning hele vegger" er kontrollert der i tilfelle med GS8Bkrom/krom sanitære i full høyde, kortl. AF.

Sjakter:
Alle kanaler i dekk tappes, s ec
GK-00-A-2-80 2 20 - Bathrooms skema
Fils på gule og vegger fri tilfelle i pakk til og malt pipe/rim/rig. Dovelights i tak med dimmer.

WC-rom:
Fils på gule, i pakk til og malt pipe på vegger og fri/rig.

Innfelinger:
Himling i fellesarealer i 1. etg: str stalcoat, perforert, fri/ri hetting.
Himling i leilighetene, med innfelt downlight.
Alle himlinger skal ha sjakt/inspeksjonsluker.
Leilighetene med sløyfer tapper med gips.

Merk!
Alle himlinger/baderom høyde UK 2356mm cdg.

Vinduer:
Der det er vinduer i trapperom, se også fasadetegninger for angitt høyde over himling gulv, der dette ikke fremkommer av plantegning.

Målsetting:
Målsettene er sjaktl/stenders. Alle innvendige dører er målsatt fra sjaktl/stender, og angis tilhørende gjennomslagsakse. Se ovn plasserer og Lister.

I innvendige tilfeller
Se i veil for hengning "V" og "H" i detalj.

Rømningsvei/-luke:
Detaljering kortl. Lokk.

Tak- luker/-er og takrenn/-sarger:
Kortl.: Takentreprenør Byggsalmar AS

Skorsteiner ved innpass, møtetypisker av bolt/mørr
Se Skjema: GK-0-00-A-2-80-80 2V - Bathrooms/skjemaene
Sjakter/sjakt-luker/trapper/sjakt-luker: Hvis dører i fellesareal, høyde 300mm opp fra himlingsgulv. 1 himlet med bolt/ringsluker. Se plantegninger for omfang.

BR-1: Bolteavsl fra topp:
høyde =1.800mm
BR-2: Bolteavsl fra topp:
høyde =1.800mm
BR-3: Bolteavsl fra topp:
høyde =2100mm

Rev.	Dato	Av.	Beskrivelse	Kontr.	Godkj.

Tegn: Detaljprosjektering

UTARBEIDET AV:
AF Bygg Oslo

TILTAKSHAVER:
USBL / Eiendomsplan AS

Prosjekt: Gregers kvartal
Gnr. 178 bnr. 1048 fs. 5
PROSJ. ADR.: Lørenskog Kl. 5

ANSVAR:
Bygg B, Plan 03

DATO: 01.11.2021 | SKALA: 1:50 | FORMAT: A1 liggende

TEGNET AV:
DYRVIK ARKITEKTER
Grønlandsleiret 9, 0190 OSLO
Tlf.: 23 00 87 00

GK-B-03-A-2-20-101 | D 1

GK-0-03-A-2-20-01

E-03

26.04.2022 - Endringssøknad nr. 1

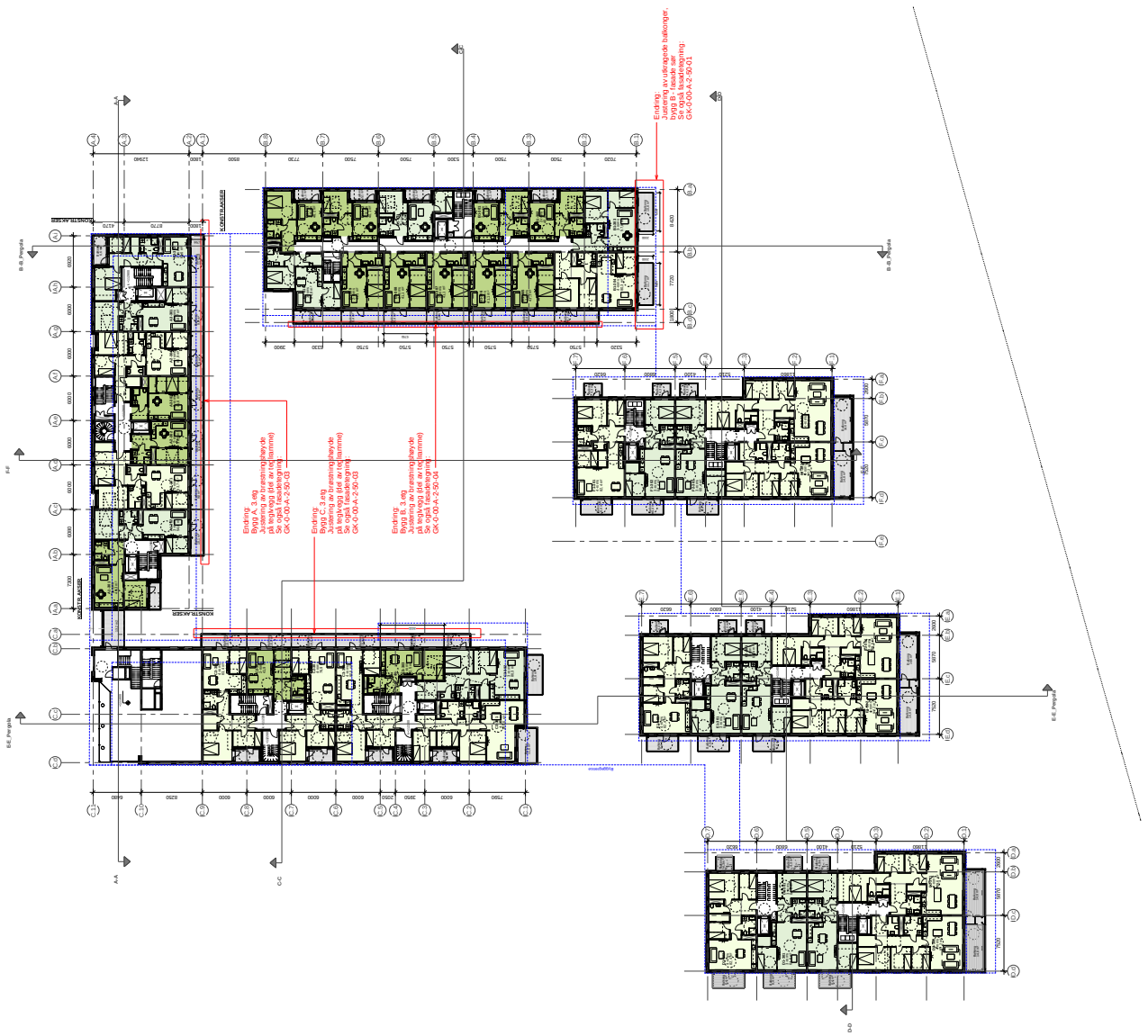
Endringene gjelder:

- Etablering av pergola på private takterrasser (bygg A, B, C, D,E, F)
- Justering av Utkragede balkonger (bygg A,B,C)

Gregers kvartal

GK_Plan 03

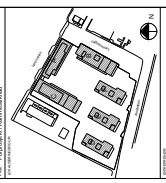
GK-0-03-A-2-20-01



GK-0-03-A-2-20-01

E-03

17.02.2021 - Ettersendelse til Rammesøknad:
- Revisjon grafikk
- Lagt inn nytt bygg C (oppkrøstet (2.etg. - 5.etg) fasade sydvest fotyg C rekl. justering av vindu/dørvender mot
- Kotehøyning: Balkonger over terreng 65% av fasadelengden, fasade sydvest bygg C



Arkitekter
Hille + Hennebruner A/S
Tollbugata 24, 0157 Oslo
Tlf. 22 41 00 00 www.hille-hennebruner.no

Gregers kvartal
Prosj. nr. 20
Gnr. 208 Bnr. 6, 7

GK_Plan 03

Dato: 03.04.2020
Målestokk: A1 1:200 / A3
Tegnet av: EH
Kontrollert av: MS

GK-0-03-A-2-20-01

Rev: 1



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

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

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.

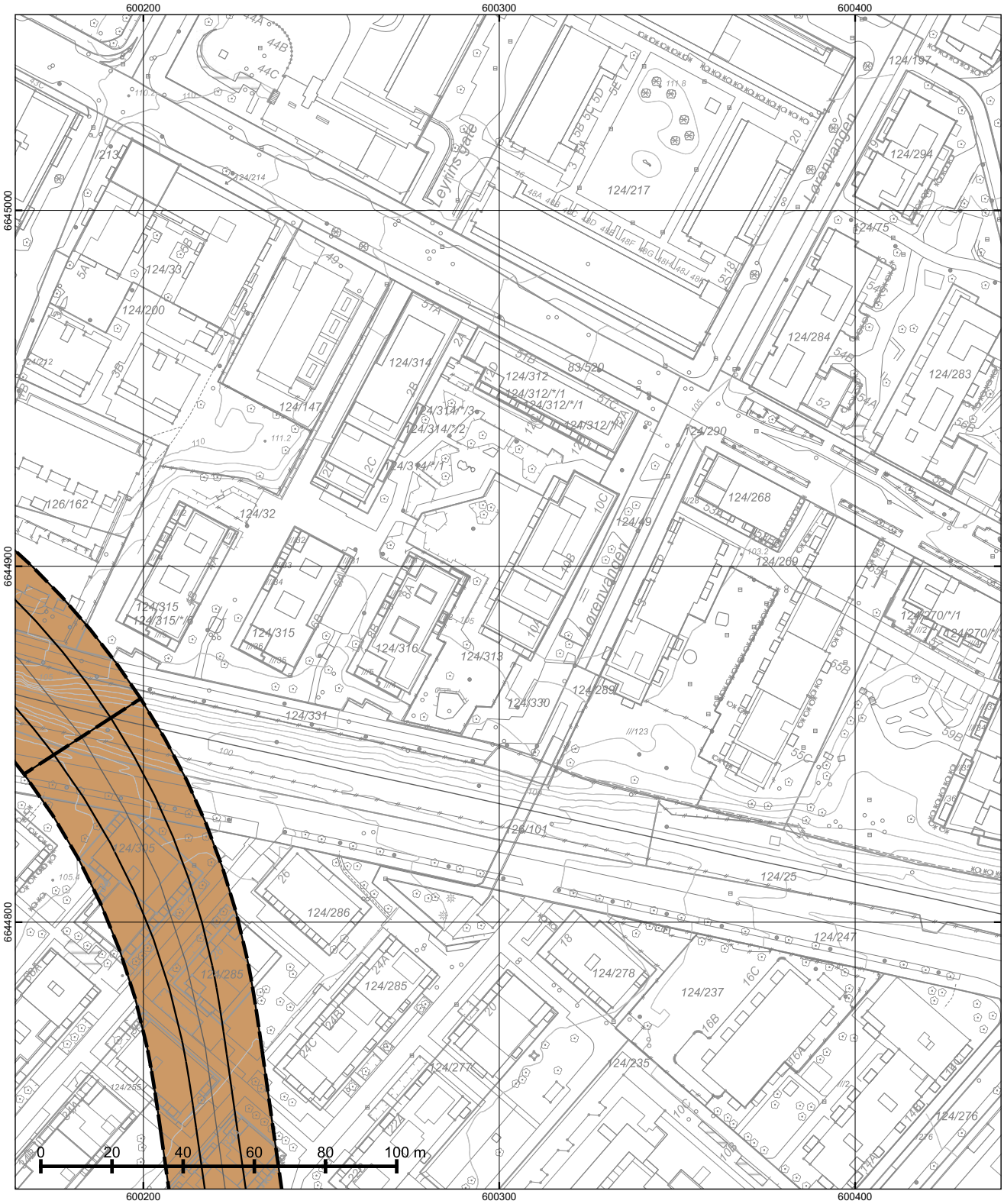
Vedlegg:
202001096_5_60_Renovasjon
202001096_5_61_Overvannshåndtering
202001096_267_10_Plan_03_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_6_Plan_01_-_Bygg_A
202001096_267_7_Plan_01_-_Bygg_B
202001096_267_8_Plan_01_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_267_9_Plan_02_-_Del_01_-_Bygg_C
202001096_243_15_Fasade_nordvest_-_Bygg_E
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

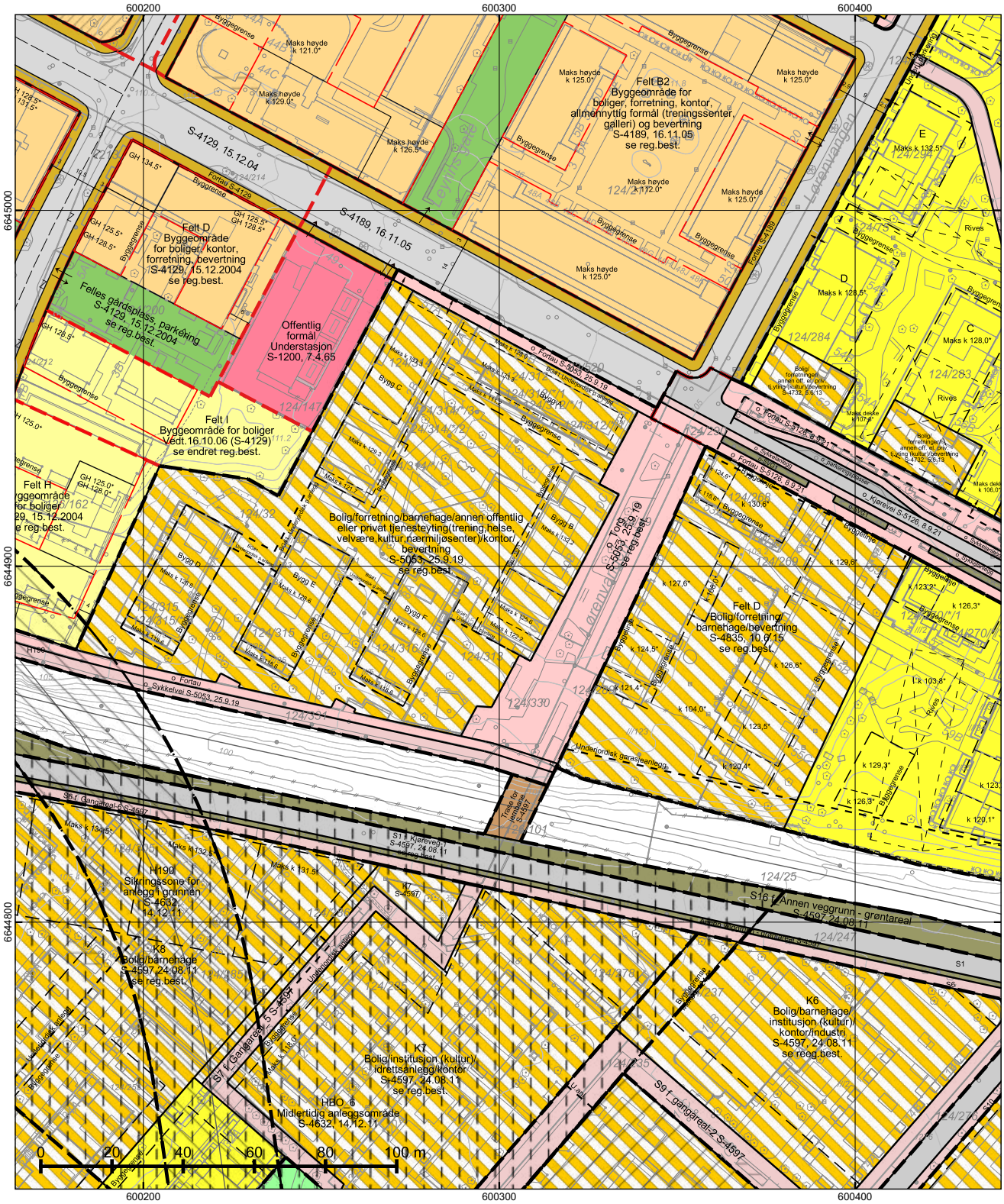
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158574/ 86533746
Adresse: Lørenvangen 10
Gnr/Bnr: 124/313

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

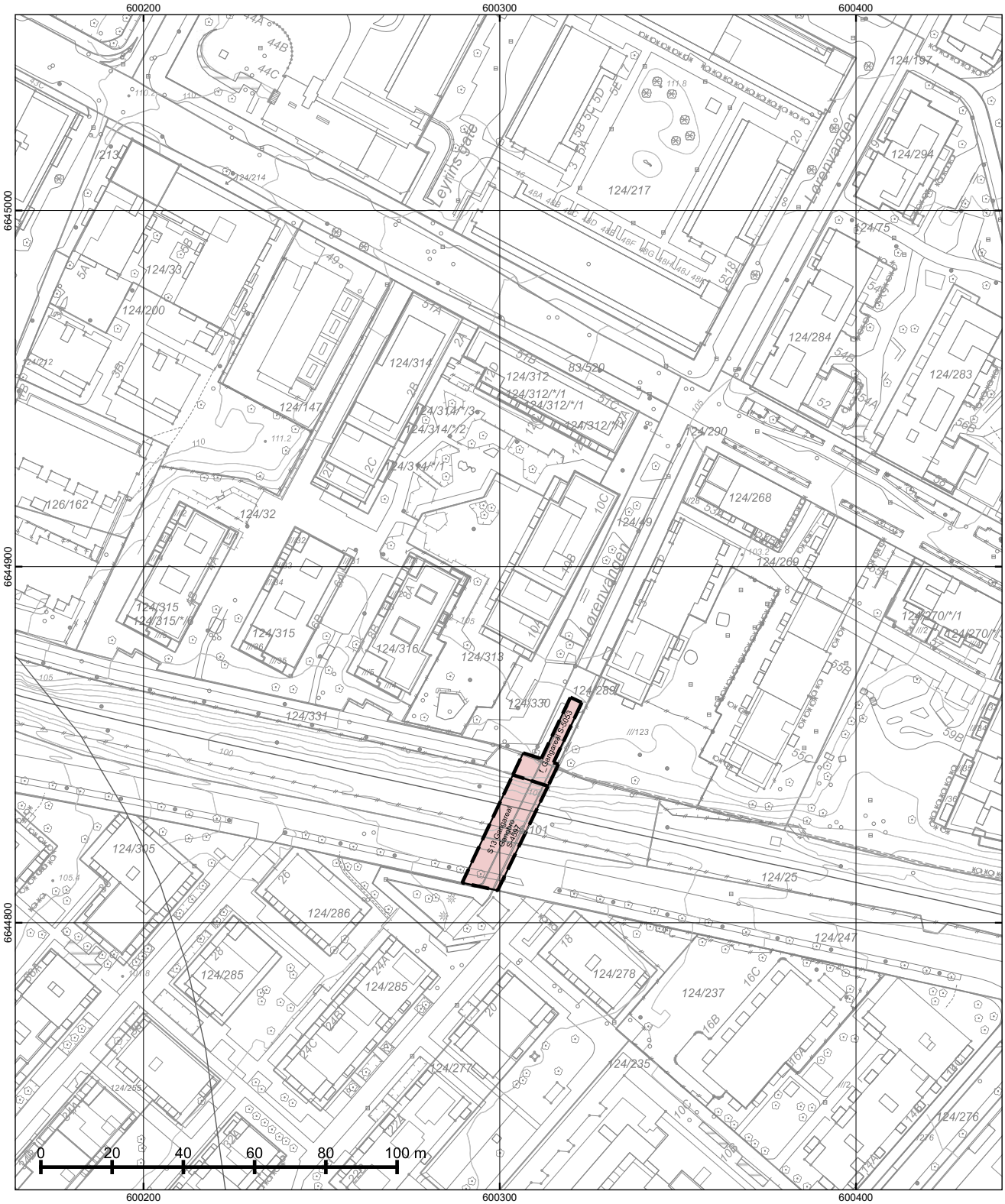
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158574/ 86533746
Deres ref.:
Adresse: Lørenvangen 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/313

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

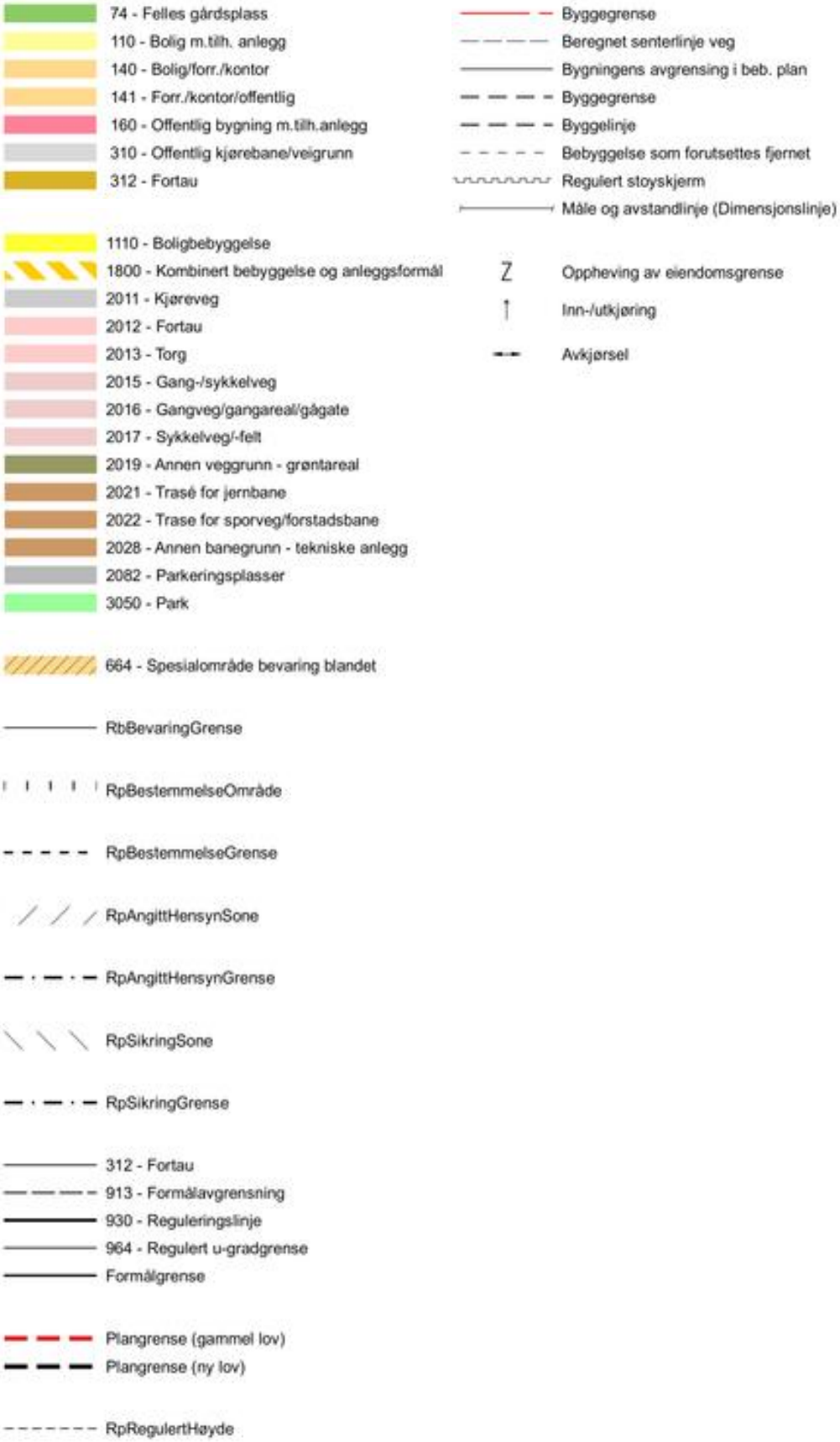
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

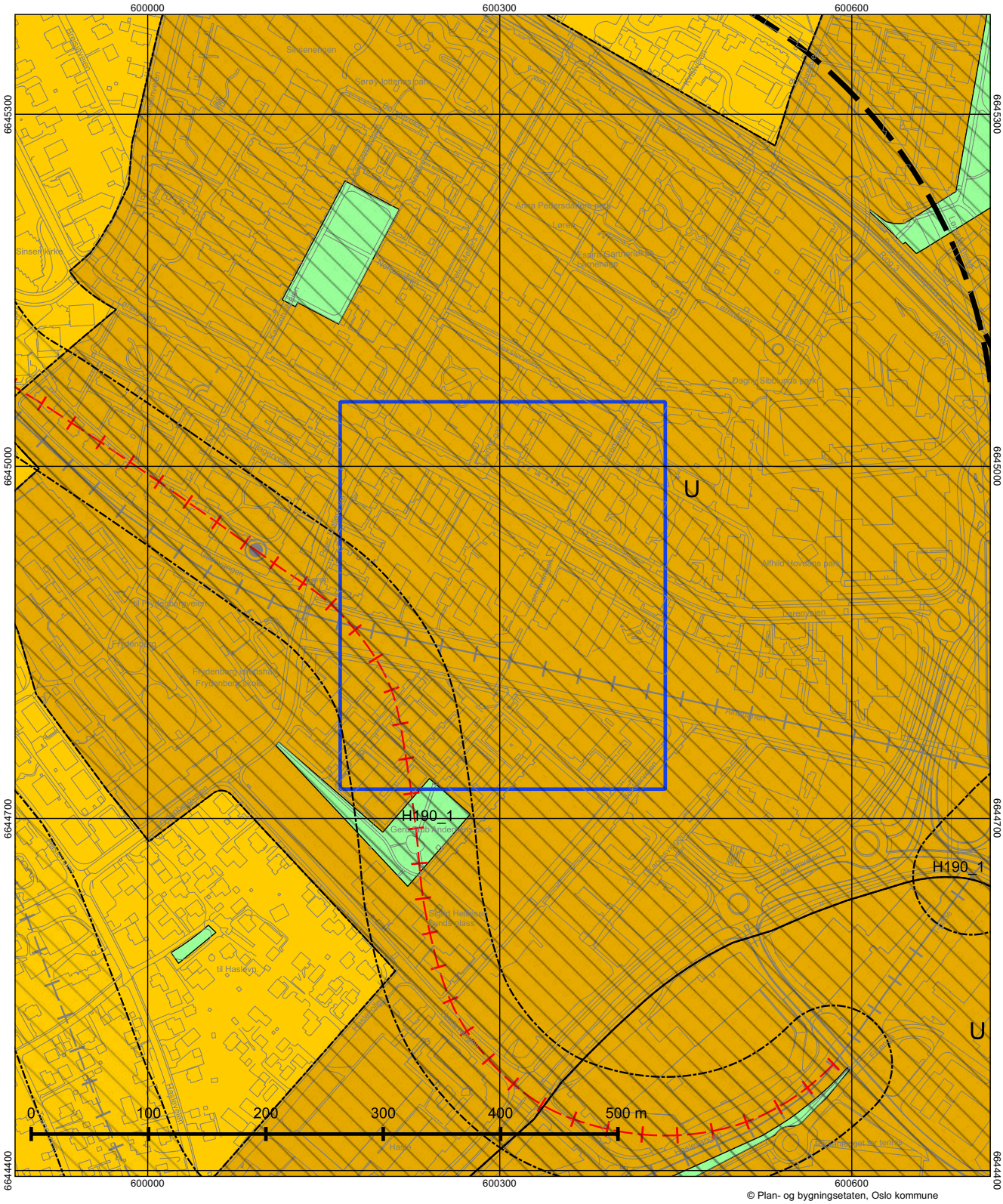
PlottID/Best.nr: 158574/ 86533746
Deres ref.:
Adresse: Lørenvangen 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/313

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158574/86533746
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5053

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Vedtaksdato: 25.09.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201601635

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5053
25.09.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lørenveien 51 m. fl.

Reguleringsbestemmelser

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

Kartnummer ONO-201601635 datert 28.02.2018 og revidert 10.12.2018

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

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

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

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

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

2.1.1 Utnyttelse og bruk

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

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

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

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med følgende unntak:

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

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

2.1.2 Plassering og høyder

Plassering

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

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

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

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

Bygg A og B skal plasseres i formålsgrense mot Lørenvangen.

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

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

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

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

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

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

Høyder

Fellesbestemmelser
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimal gesimshøyde på plankartet.

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

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

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

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

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggens ytre flate.

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

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

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

Romhøyder
Romhøyde er definert som avstand mellom etasjeskillere.

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

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

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

2.1.3 Utforming

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

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

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

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

Fasader skal være utadrettede på gateplan mot Lørenveien og Lørenvangen.

Østre fasade av bygg A skal ha inngang mot Lørenvangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke materialskille mellom to øverste etasjer.

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

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

Balkonger
Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

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

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

Fasade C øst: 45 %
Fasade C sør: 65 %

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

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

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

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

Tak

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

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

Maksimalt 35 % av leilighetene skal være 35-50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav 20 % av leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med mindre utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA.
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m^2 BRA.

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

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.6 Utomhusplan

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

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

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

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

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

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

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

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

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

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

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

2.1.9 Miljøfaglige forhold

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

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

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

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

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

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

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

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

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

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

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

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

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

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

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

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019

Ina Rognerud, bem.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533746
Deres ref: 9240085

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 124, BNR. 313.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 124, bnr. 313.

GNR. 124 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.2023.

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

2269 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


600300
6644900
6644900
10C
10B
10A
8A
Lørenvangen
124/313
124/289
124/330
600300
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

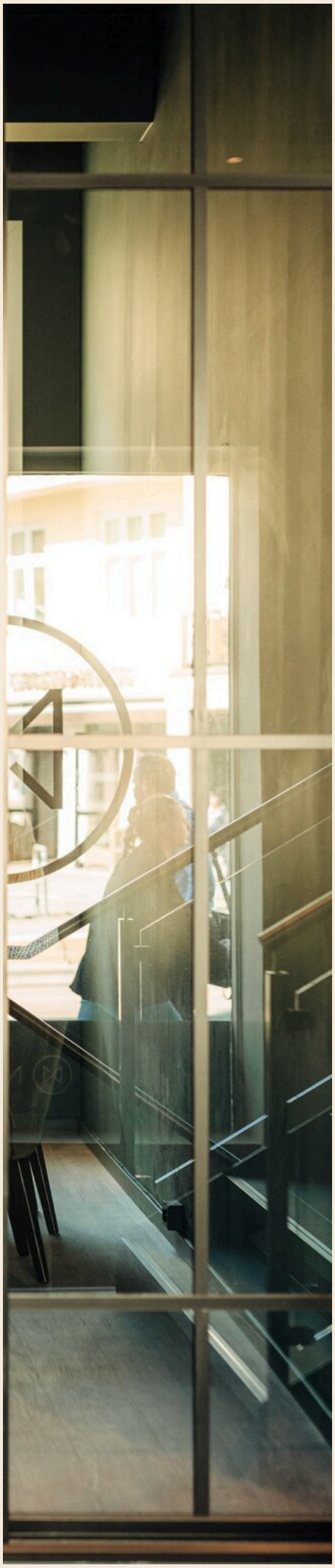
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenvangen 10B 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 313, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864