


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lørenvangen 4 A, 0585 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 315, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3354

Eiendomsverdi ref nr: XI8598

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører (produsert i 2023) med glassfelt.

Stue: Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er avrundet til 9 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Soverom: Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er avrundet til 5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen vender mot sydøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til boden.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra boden. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet. Overstrømming under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin. Toalett: Rørskap med samlestocker og stoppekraner til både det vannbårene gulvvarmeanlegget og forbrusvannet. Kursene er merket. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er også sensorkabel til lekkasjestopper i skapet. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på bad, kjøkken og i bod. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Aggregatet er plassert i himling i entréen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Det er varme i alle gulv i boligen bortsett fra boden.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

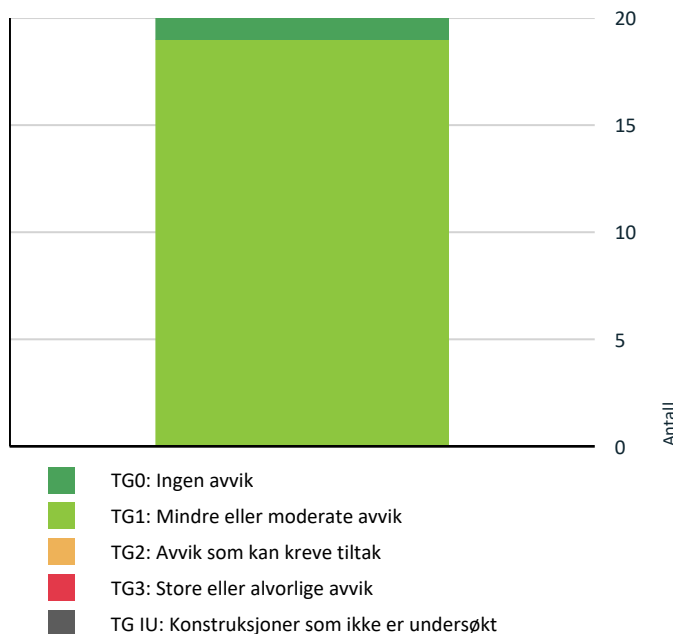
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører (produsert i 2023) med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stue: Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 102 cm. Balkongen er avrundet til 9 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Soverom: Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 102 cm. Balkongen er avrundet til 5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen vender mot sydøst.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 2 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stue og gang.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noen små skjevheter. Størst avvik er målt i gangen med ca. 4 mm. gjennom hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til boden.

Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra boden. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 46 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i vegg hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet. Overstrømming under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin.

Toalett: Rørskap med samlestocker og stoppekraner til både det vannbårne gulvvarmeanlegget og forbruksvannet. Kursene er merket. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er også sensorkabel til lekkasjestopper i skapet.

Bad: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanten og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, kjøkken og i bod. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Aggregatet er plassert i himling i entréen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Det er varme i alle gulv i boligen bortsett fra boden.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2024. Arbeidene er utført av Ing F Wickstrøm AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

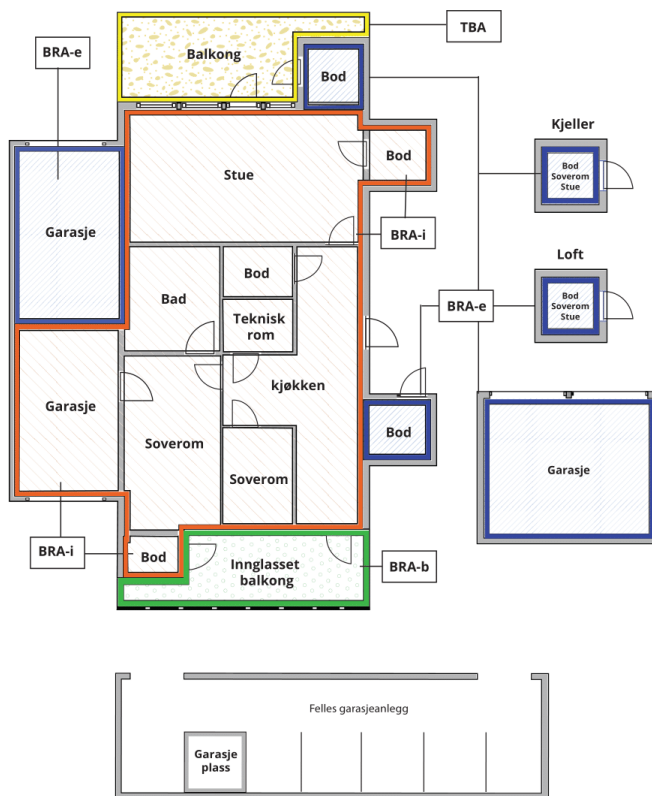
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	83			83	14
Kjeller		5		5	
SUM	83	5			14
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, toalettrom, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen, ca. 221 cm. i gangen.

To balkonger (TBA) avrundet til 9 og 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m² merket D-10. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 243 cm. bred og er merket 79. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nytt bygg i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Marie Heggland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	315	0	12	1286 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Lørenvangen 4 A

Hjemmelshaver

Dankwah Isaac Kwakye, Heggland Marie

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Lørentunet sameie

Eierandel

83 / 4806

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

933293858

Felles formue

Kr. 7 550 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretninger er Meny i Lørenveien, Kiwi og Joker. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-5053.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5629115			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvengen 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

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

Saksinnsyn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

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

202001096_200_9_Bygg_A_Plan_07
202001096_200_10_Bygg_A_Plan_08
202001096_200_11_Bygg_A_Plan_tak
202001096_200_2_Plan_U1__del_03_(A)
202001096_200_3_Bygg_A_Plan_01
202001096_200_4_Bygg_A_Plan_02
202001096_200_5_Bygg_A_Plan_03
202001096_180_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_10_Plan_8_etasje_-_Bygg_B
202001096_181_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_B
202001096_181_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_B
202001096_181_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_B
202001096_180_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_B
202001096_180_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_B
202001096_178_9_Plan_7_etasje_-_Bygg_F
202001096_179_2_Fasade_nordvest_-_Bygg_F
202001096_179_3_Fasade_sørvest_og_nordøst_-_Bygg_F
202001096_179_4_Fasade_sørøst_-_Bygg_F
202001096_180_2_Plan_underetasje_-_Bygg_B
202001096_178_4_Plan_2_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_5_Plan_3_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_6_Plan_4_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_7_Plan_5_etasje_-_Bygg_F
202001096_178_8_Plan_6_etasje_-_Bygg_F
202001096_135_14_Fasade_nordøst_og_sørvest
202001096_178_2_Plan_underetasje_-_Bygg_F
202001096_178_3_Plan_1_etasje_-_Bygg_F
202001096_120_11_Plan_04
202001096_120_12_Plan_05
202001096_120_13_Plan_06
202001096_120_14_Plan_07
202001096_132_6_Plan_U1_ny_planløsning
202001096_117_29_Fasade_gårdsrom_NØ_og_NV
202001096_117_32_Takflate_for_tekn-pergola
202001096_120_10_Situasjonsplan
202001096_117_19_Plan_02
202001096_117_20_Plan_03
202001096_117_25_Plan_08
202001096_117_26_Takplan
202001096_117_27_Snitt_BB_og_EE
202001096_42_6_Plante_og_materialplan_-_Utomhusplan
202001096_42_7_Fasade_gårdsrom_mot_sørøst_og_sørvest_bygg_E_og_C_og_bygg_C_og_A
202001096_42_8_Fasade_sørøst_bygg_F_og_D_og_fasade_nordvest_bygg_F_og_E

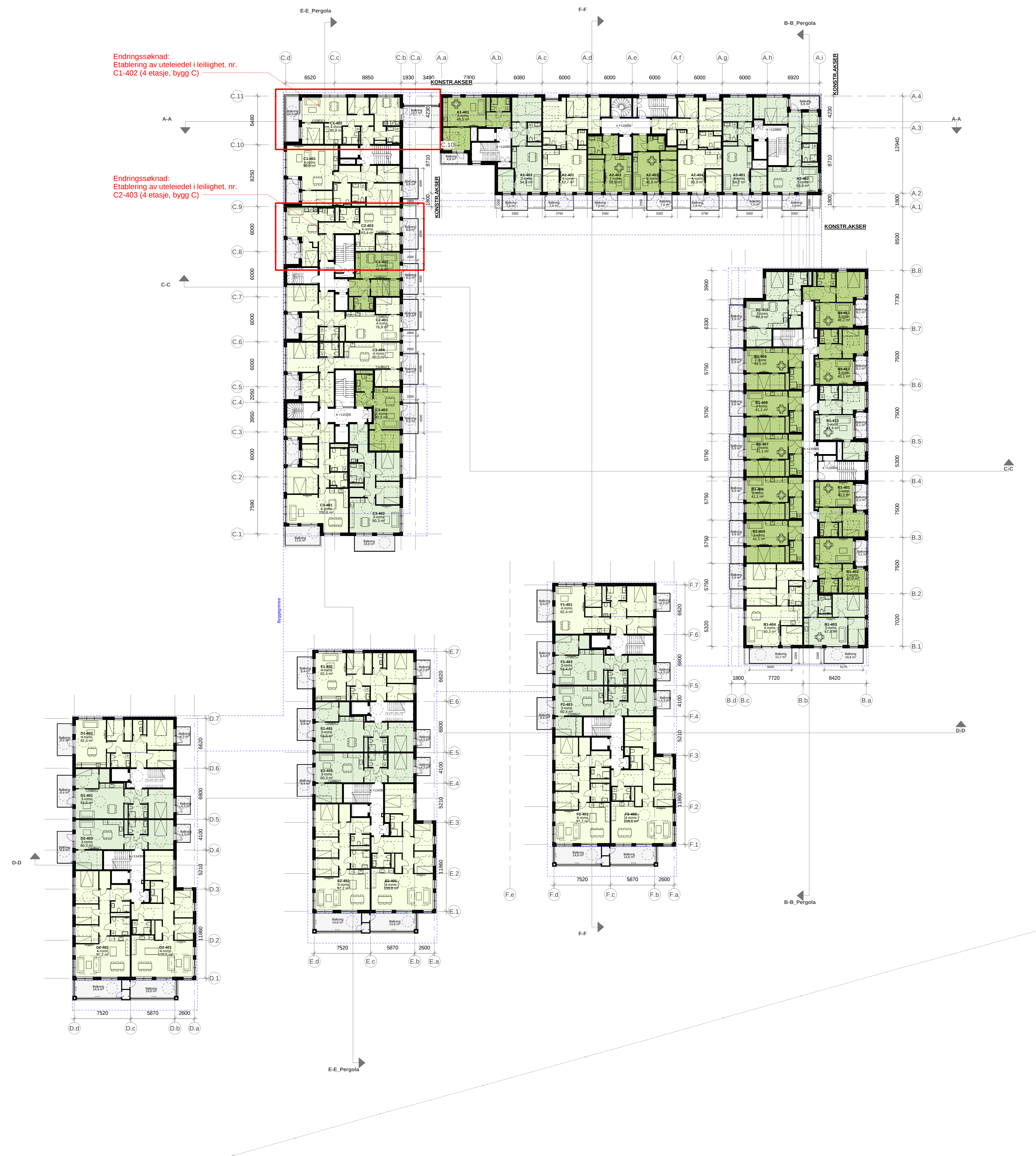
202001096_5_102_Minste_felles_oppholdsareal_tak
202001096_5_104_Soldiagrammer_1__mai_kl_09-14
202001096_5_105_Soldiagrammer_1__mai_kl_15-20
202001096_5_106_Vinterplan
202001096_5_100_Innkjøring_-_snitt_og_plan
202001096_5_101_Minst_felles_oppholdareal_bakkeplan
202001096_5_96_Branntilkomst
202001096_5_97_Gårdsrom_-_snitt
202001096_5_98_Høydeplan_-_Utomhusplan
202001096_5_77_Takplan_bygg_D-E-F
202001096_5_78_Snitt_A-A_og_B-B
202001096_5_79_Snitt_C-C_og_D-D
202001096_5_80_Snitt_E-E_og_F-F
202001096_5_75_Takplan_bygg_B
202001096_5_76_Takplan_bygg_A-B-C
202001096_5_63_Avkjørselsplan
202001096_5_64_UU-plan_-_utomhusplan
202001096_5_59_Materialoversikt
Gjennomføringsplan

Mottakere:

Add arkitekter AS, Anders Sølvér Ritto

Kopi til:

LØRENVEIEN 51 AS, Tom Christian Hellesvik



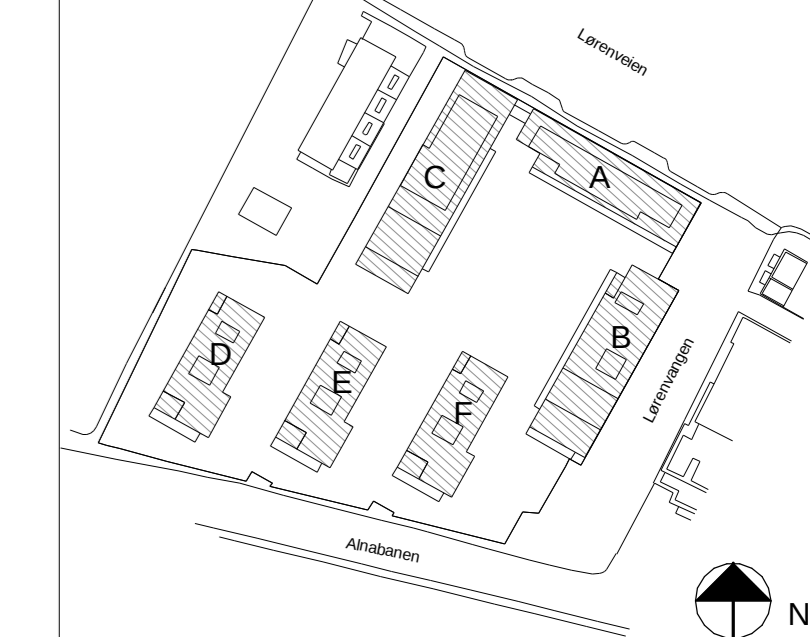
Endringssøknad:
Etablering av uteleiedel i leilighet. nr.
C1-402 (4 etasje, bygg C)

Endringssøknad:
Etablering av uteleiedel i leilighet. nr.
C2-403 (4 etasje, bygg C)

10.06.2022
Endringssøknad: Etablering av uteleiedel

Rev.	Dato	Endring	Rev.	Dato	Endring
1	10.06.2022	Endringssøknad: Etablering av uteleiedel i leilighet nr. C1-402 (4 etasje, bygg C)	1	10.06.2022	Endringssøknad: Etablering av uteleiedel i leilighet nr. C1-402 (4 etasje, bygg C)
2	10.06.2022	Endringssøknad: Etablering av uteleiedel i leilighet nr. C2-403 (4 etasje, bygg C)	2	10.06.2022	Endringssøknad: Etablering av uteleiedel i leilighet nr. C2-403 (4 etasje, bygg C)

FASE: Detaljprosjekt



ENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo
TILBYGGVERNER:
USBL / Eiendomsplan AS
Prosjekt: 110001 | Sogn: AS | Koordinatystem: NTM02 | Reguleringsplan: VED000

Gregers kvartal
Grove 1000 | 0402 00 00
PROSJEKTLEDER: Larsen 01 01 00

ARKITECT:
GK_Plan 04
Dato: 30.04.2020 | Skala: 1:200 | Ark: AD

BYGGFIRMA:
DYRVIK
ARKITEKTER
Sognsvoll 1100 | 0402 00 00
Tlf: 22 99 91 00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

Lørentunet sameie	Vår ref.: 2115/12	Fødselsdato eier: 04.05.1990
Lørenvangen 4 A	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 14.04.1991
0585 OSLO	Eiere: Isaac Dankwah, Marie Hegglund	
Organisasjonsnr: 933 293 858	Seksjonsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 284	
Felleskostnader: Akonto til avregning		1 890
Felleskostnader		3 110
Tilleggsytelser: TV/Bredbånd		284

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Standal
Adresse: Lørenvangen 4 B
Postnr/-sted: 0580 OSLO
Telefon: Mob.: 95927471
E-post: lorentunet@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	104
Annen formue:	7 550	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 124/315 - seksjon:12

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 1286.4
-----------------------	--------------------

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisen: SP5629115
-------------------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 20.06.2024	Første innflytting: 20.06.2024	SSBnr: H0302
Etasje: 6	Oppvarmingstype: Uspesifisert	
Heis: Ja		
Parkeringstype: Ingen ()		
Systemlås: Nei	Antall rom: 2	
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 2	
Livsløp standard: Nei	Kategori: Oppgang D1	

Fasiliteter:

Dersom beboer har garasje plass i Gregers Kvartal garasejsameie beregnes eierskiftegebyr for salg av garasje.

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Ved salg av seksjon i Lørentunet sameie 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.

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

Lørentunet sameie

Vår ref.: 2115/12

Fødselsdato eier: 04.05.1990

Lørenvangen 4 A

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 14.04.1991

0585 OSLO

Eiere: Isaac Dankwah, Marie Hegglund

Organisasjonsnr: 933 293 858

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.

V E D T E K T E R
FOR
LØRENTUNET SAMEIE
(org. nr. 933293858)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 10.4.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørentunet sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.2.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 315 i Oslo kommune. Det er også 10 næringsseksjoner, snr. 61 til snr. 70 som er boder.

Den enkelte bruksenhet til boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- markterrasser
- takareal
- annet

Sameiebrøken til boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Det planlegges for at utearealene disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige boligselskaper i Gregers Kvartal som inngår i utbyggingen. Det planlegges for at det blir tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9.

1-3 Parkering

Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjon 61 til seksjon 70 som er boder kan likevel bare selges til eiere av seksjon eller andel i Gregers Kvartal det vil til eier av seksjon, eller andel i borettslag som eier seksjon, i gbnr. 124/312, 124/313, 124/314, 124/315 eller 124/316.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles takarealer fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Det må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

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

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 30% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 70% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken. Det gjelder ikke snr. 61-70 (boder), som ikke skal betale felleskostnader basert på sameiebrøken, men skal betale kr. 100 per måned. Beløpet skal justeres årlig etter konsumprisindeksen, første gang den 1/1-2025.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder andre kostnader hvor forbruket måles.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styret, herunder styrets leder og varamedlemmer, kan ikke bestå av mer enn én person fra hver eierseksjon. Dersom én og samme fysiske eller juridiske person eier to eierseksjoner i sameiet, kan det ikke velges eller oppnevnes mer enn én person til styret som representerer seksjoner med samme eier. Bestemmelsen gjelder uavhengig av om vedkommende er styremedlem eller styreleder.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og næringsseksjonene (snr. 61-70, bodene) har ingen stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Drift av fellesarealer for grøntarealer mm

Det kan bli etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Gregers kvartal. Driftsforeningens formål vil være å forvalte og vedlikeholde området fellesarealene og fellesanleggene på utomhusarealene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene og fordeles på boligieierne. Boligseksjonseierne har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforeningen. Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen. Plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte boligseksjonene.

10. Felles installasjoner m.m. og rettigheter

Det er flere tekniske rom i anleggseiendommen gnr. 124 bnr. 311. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernvarmerom, fiberteknisk rom, tavlerom og UPS-rom, se **bilag 1**. Sameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene tilknyttet forannevnte teknisk infrastruktur som disponeres i fellesskap. Næringsseksjonene i ett av sameiene har rett til fettutskillerrom og ventilasjonsrom som ligger i Garasjeeiendommen gnr. 124 bnr. 311, se bilag 1.

Boligeierne i sameiet på eiendommen gbnr. 124/314 har bruksrett til sykkelboden i kjelleren på sameiets eiendom som anvist på tegning vedlagt som **bilag 2** i henhold til rettighetserklæring tinglyst den 9. november 2023 med dokumentnummer 1255673.

Sameiet har tinglyst rett til å bruke BUA-lokalet i parkeringskjelleren på eiendommen gbnr. 124/311 og tinglyst rett til å benytte lastesykkelplasser og sykkel plasser i første etasje på eiendommen gbnr. 124/314 mot å dekke forholdsmessig andel av kostnader og drift til disse plassene. Sameiet er videre forpliktet til å være medlem i driftsforening som skal forestå drift og vedlikehold av fellesområdene i Gregers Kvartal og i driftsforening som skal eie og drifte det private stikkvannsanlegget på/over eiendommen gbnr. 124/270 i Oslo kommune.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR LØRENTUNET SAMEIE

1. Innledning

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Det lages egne regler for felles uteområder og garasjene i hele Gregers kvartal.

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, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager. Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd. Vinduer og balkongdører skal være lukket under større sammenkomster der støy kan føre til ulempe for naboer.

Ved større sammenkomster eller større oppussing som kan skape mye støy bør varsel sendes styret på epost med informasjon om navn, tidsrom og boenheten det gjelder. Styret vil deretter legge ut et oppslag i Bonabo.

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. Luffing og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn høyden på rekkverk. 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 meldes til styret via meldinger på Bonabo.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene.

5. Sykkelstativ

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

6. Parkering

Det er 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 avlesing, men ikke på andres plasser uten avtale og ellers med minimal sjenanse for annen trafikk. Blir kjøretøyet parkert utover dette kan det bli tauet bort for eiers regning.

Viser til felles regler vedtatt i Garasjesameiet.

7. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

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

8. Felles takterrasse

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

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

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

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

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

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

9. Endringer av fasader og fellesareal

Vi ønsker at vi ivaretar en enhetlig og ryddig utforming av fasade og fellesarealer.

Ønsker man fastmontert solskjerming, skjerming av rekkverk og/eller pergola på balkong/terrasse må man velge farger som allerede er i bruk i fasadeprodukter på Gregers Kvartal:

- Utvendige screens (fargekode 113113 Bronze)
- Utvendige fastmonterte markiser (fargekode 407/326)
- Folie på glassrekkverk i 5 etasje på bygg D, E og F (fargekode F Ral 800 TS)

Ved andre nyanser av brunt og grått må det søkes til styret. For fastmontering av liggende solskjerming i teglsteinsfasaden, som markise, vil det være ytterligere begrensninger. Mer informasjon om dette kan innhentes hos Styret. Annen solskjerming som ikke er fastmontert, og dermed ikke definert som endring av

fasaden, vil ikke bli omfattet av restriksjoner rundt fargevalg her omtalt. Man står fritt til å velge leverandør av solskjermingsprodukter så lenge man holder seg til de farger som er beskrevet.

Fasadeendring utover det som er omtalt her, tillates ikke.

Det åpnes for at beboere kan montere digital lås til sine respektive leiligheter.

10. Postkasseskilt

Hver boligeier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av boligen. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Mer informasjon om reglene finner dere på Bonabo.

11. Fellesområder (ute)

Viser til vedtatte regler av Driftsforeningen når til det kommer til bruken av felles uteområde i Gregers kvartal.

12. Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i kontainer. Det er ikke tillatt å plassere 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.

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

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 Petter Møllers vei 37 kan også benyttes til å kaste avfall.

13. 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.

14. 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. Brannørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst. Ved **falsk brannalarm** i egen leilighet må dere raskt innen 2 min gå til nærmeste avstillingsknapp som finnes i 1. 3. og 5. etasje, og slå av alarmer.

15. Ansvarsforhold og henvendelser

Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere.

Henvendelser, klager, osv. om boligeier/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 boligeier som til enhver tid er ansvarlig for sine plikter ovenfor sameiet.

Vedtatt på ordinært årsmøte 27. mars 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lørentunet sameie torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Økern Portal, sal 1. Lørenveien 1.

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: Eirik Røvde

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: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

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. 100 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret vedtok husordensregler for sameiet gjeldende fra 26. august 2024.

For å sikre en god forankring av reglene i sameiet legges reglene fram til behandling og endelig vedtak på årsmøtet.

Styret har gjort enkelte presiseringer og redaksjonelle endringer i reglene som legges fram for årsmøtet til behandling.

Vedtak:

Husordensreglene ble godkjent med to mindre endringer.

Pkt. 9, 3. avsnitt endres til: Ved andre nyanser av brunt og grått må det søkes styret.

Pkt. 12, siste avsnitt endres til: Mini gjenbruksstasjonen på Løren i Petter Møllers vei 37 kan også benyttes til å kaste avfall.

5.2 Forslag til endring om ro i husordensreglene

I dagens regler punkt 2 setning 2 står det at det skal være ro mellom 23 og 7 på hverdager, 24 og 9 på helgedager:

"Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom 24:00 og 09:00 på lørdager, søndager og helligdager."

For oss med små barn og sikkert mange andre blir dette lite tid for å få hentet den nødvendige søvnen for å fungere.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår å endre dette til ro kl. 22 på hverdager, og kl. 23 på helgedager for å sikre et bedre bomiljø.

Vedtak:

Endringen i husordensreglene pkt. 2 ble ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

5.3 Ettårskontroll av alle leiligheter

Det er mange sprekker i leilighetene og dette må tas.

Forslag til vedtak:

Utbygger fikser dette ved en ettårskontroll.

Styrets innstilling: Den enkelte seksjonseier har ansvaret for å melde fra om feil og mangler innvendig i leilighetene. De bør meldes via Rubus så snart som mulig.

Vedtak:

Styrets innstilling tatt til orientering. Eier må selv melde saken i Rubus.

5.4 Skilt med hundelufting forbudt

De fine uteområdene og gangveien ser ut til å være en veldig populær turvei for hundeeiere som er ute og lufter. Det er jo veldig hyggelig, men medfører noen negative konsekvenser. Vi bor i 1. etg ut mot gangveien og har daglig 20-50 hunder som bæsjer og tisser rett utenfor balkongen. Hundeeierne er flinke til å plukke opp men det er jo alltid noen som glemmer/sluntrer.

Problemet blir jo når det er så mange. Og hundene får trække opp i hekker og beplantet område.

Forslag til vedtak:

Sette opp skilt om forbud om hundelufting/avføring på sameienes grøntareal.

Vedtak:

Styret i Gregers Kvartal garasjesameie har vedtatt skilting med forbud mot hundelufting på området. Styret følger opp at garasjesameiets vedtak blir iverksatt.

5.5 Styret må ha nøkkel til bom

Ved levering av store ting, innbæring og flytting må det være mulig å åpne bommen.

Forslag til vedtak:

Styret får nøkkel til bom. Andre sameier som Brødfabrikken har tilgang.

Ved planlagt levering/innbæring/flytting tar man kontakt med styret i god tid før.

Styrets innstilling:

Styret har anskaffet to nøkler til veibommen. I styremøtet den 10. mars d.å. gjorde styret følgende vedtak:

1. Beboere kan låne en bomnøkkel ved ut- eller innflytting av leilighet. Likeledes ved transport av møbler som er for tunge eller store til å kunne bæres.
 2. Begrunnet søknad om lån av bomnøkkel sendes til styret via Bonabo /meldinger minst to dager før bruken.
 3. Bommen låses etter innkjøring og utkjøring.
 4. Nøkkelen returneres etter avtale snarest.
 5. Disse reglene gjelder inntil videre.
- Reglene kunngjøres ved oppslag i Bonabo.

Vedtak:

Styret har anskaffet nøkler til bommen. Styrets innstilling tas til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Jan T. Løkken ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som leder for to år.

Vedtak:

Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Medlemmene Eirik Røvdde, Tommy Standal, June Kimiko Ludvigsen og Inmaculada-Marina

Alba Galan ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt for to år.
June Kimiko Ludvigsen trakk seg seinere fra styret.

Styret foreslår at det velges ett nytt styremedlem for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Henrich Bolman Storli Biørn - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Henrich Bolman Bjørn og Jon Øyvind Bjørnstad ble i det ekstraordinære årsmøtet 24. mai 2024 valgt som varamedlemmer for en periode på ett år.

Begge varamedlemmene har sagt seg villig til å ta gjenvalg som vara.

Vedtak:

Valgt ble: Jon Øyvind Bjørnstad - for 1 år.

Valgt ble: Kjetil Johnsen - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ikke valgt.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Jan Torgeir Løkken

Styremedlem Tommy Standal

Styremedlem Eirik Røvde

Styremedlem Inmaculada-Marina Alba Galan

Styremedlem Henrich Bolman Storli Biørn

Varamedlem Kjetil Johnsen

Varamedlem Jon Øyvind Bjørnstad

Protokoll for Lørentunet sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marianne Løbet Elshaug (sign.)
Eirik Røvde (sign.)

28.03.2025
28.03.2025



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 forsikringsaker.
- 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 garasjelegget – alle gjenstander (inkl. hjul, spylervæske, olje osv.) som hensettes i garasjelegget/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 garasjelegget. 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 garasjelegget. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang; kontrollør at porten lukker seg før videre kjøring.

12. Av sikkerhetshensyn er lek, lufting av hund og unødig opphold i garasjelegget ikke tillatt.

13. Garasjelegget 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, syklistene 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 trafikk speil vil bedre situasjonen, men isteden gjøre det lettere å overse noen grupper trafikanter. Et slikt tiltak vil være søknadspiktig 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 Lørenvengen: Ett med inngang mellom 2A og 2B og ett i 2D. I kjelleren under Lørenveien 4 (inngang fra garasjen ved BUA) har Lørenvengen 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 bøtelegging 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 kjørebaneene.

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 løsningen fungerer ikke.

Forslag til vedtak: Styret undersøker løsning 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 hobbyer 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 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 hundeadføring 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 hundeadføring. 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 forussetning 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
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 334 495	2 960 359
Kortsiktig gjeld	-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 hovedsak 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
INNETEK					
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 skattetrekkkonto 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 polisnr. 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 rentegodtgjørelse fra Oslo kommune.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønssystemet	79 750	0
5150 Påløpne feriepenger	11 404	0
5400 Arbeidsgiveravgift	25 345	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 608	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	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 Snømaking/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 Øredifferanse	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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest 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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 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 tilfredsstillter 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 oppfølging av alle parkeringsplasser i sameiet og kjørebane, 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 garasje plass har stemmerett. Det finnes totalt 149 eierandeler, som til sammen utgjør ca 58 % av alle boligenheter. Kun beboere som eier andeler/garasje plass 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 boligens 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 28.2.25 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 tømning 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 vedtektenes 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 gjentakende 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
Bygdøyenesveien 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 TILLEGGSPPGAVER

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-124/315	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lørenvangen 4A 0585 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Gregers Kvartal Garasjesameie c/o Boligbyggelaget USBL, Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO		
Eiernavn:	Lørentunet Sameie	<hr/> Totalt	<hr/> NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-124/315/0/12	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lørenvangen 4A 0585 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 809,00
Fakturamottaker:	Dankwah Isaac Kwakye Lørenvangen 4a 0585 OSLO		
Eiernavn:	Dankwah Isaac Kwakye	Totalt	NOK 1 809,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	452,25	0,00	26040000291403035	12023905	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			452,25					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 809,00
Totale avgifter	1 809,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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.



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 tiliggende arealene.

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

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

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

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

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

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 23 895 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 m² av 1.etasje i bygg A og C mot Lørenveien skal benyttes til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsentre) / kontor / bevertning.
Arealet skal bestå av minimum 3 enheter, med separat inngangsparti til hvert av lokalene.
To av lokalene skal være minimum 100 m² og ett lokale skal være minimum 80 m².
Lokalet på hjørnet Lørenveien/Lørenvangen skal inneholde minimum 100 m² utadrettet virksomhet, som forretning og/eller bevertning.
- I hjørnet av bygg C mot Lørenveien og transformatoren, tillates kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til bolig, innenfor høyeste regulerte kote.
- Minimum 620 m² BRA av 1. etasje i Bygg B skal benyttes til barnehage. Det tillates barnehage også i 2. etg i bygg B, i tillegg til bolig.
- Minimum 60 m² av 1.etasje i bygg C skal benyttes til felleslokale inkludert sykkelverksted. Lokalet skal ligge i sørlig ende av bygget, og ha vaskemuligheter, sluk og toalett. Det skal ha direkte tilgang til felles utearealer sør for bygget og til innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C.

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

2.1.2 Plassering og høyder

Plassering

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

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

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

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

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

- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på vestre fasade av bygg C mot trafostasjon.
- I bygg A tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenveien og disse skal ligge minimum 3,5 m over gateplan.
- I bygg B tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot 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 ytterveggen ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrasse møblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggen ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggen 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, sikringskap etc. skal plasseres inne i bygget, under skjæring mellom ytterveggen ytre flate og takflate.

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggen ytre flate.

Bygg A og C

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

Bygg B, D, E og F

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

Over skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 4 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggen 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 strøktjenende virksomhet mot Lørenveien i bygg A skal ha romhøyde minimum 3,2 meter.

I bygg C skal hjørnelokalet med strøktjenende virksomhet mot vest ha romhøyde minimum 4,0 meter i 15 m² 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 utkragerer 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 strøktjenende 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 fasadeinntrekkninger 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.

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

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

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

Det tillates ikke materialskilte mellom to øverste etasjer.

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

Innganger

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

Balkonger

Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

Fasade A nord: maksimalt 10 % av fasadelengden.

Fasade A øst: maksimalt 15 % av fasadelengden.

Fasade A sør: maksimalt 55 % av fasadelengden.

Fasade B øst: 25 %

Fasade B vest: 45 %

Fasade B sør: 65 %

Fasade C øst: 45 %

Fasade C sør: 65 %

Fasade D, E og F vest: 40 %

Fasade D, E og F sør: 60 %

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

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

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

Tak

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

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

Maksimalt 35 % av leilighetene skal være 35-50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav 20 % av leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med mindre utleieenhet på ca. 20 m² BRA.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nordøst.

Leiligheter i bygg A og C skal være gjennomgående eller vende mot fellesområde i sør eller øst.

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

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

Minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk.

Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet.

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

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

Det skal være tydelig skille mellom felles/offentlige og private soner.

Like sør for bygg C skal det opparbeides minimum 80 m² felles uteoppholdsareal med møblering for opphold.

Utearealene skal gi en terrengmessig god overgang mot 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 jorddybde.

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

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

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

Barnehagens utearealer

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

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

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

2.1.6 Utomhusplan

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

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

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

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.

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

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

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

Bil:

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

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

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

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

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

All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:

Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA bolig.

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

Minimum 18 plasser per 1 000 m² BRA forretning.

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

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

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

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

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

Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.

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

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

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

Det skal settes av 60 m² i 1.etasje i blokk C for felleslokale inkludert service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom (med vann og sluk) og lagringsplass for sykkelutstyr/verktøy.

Arealet skal ha direkte utgang til felles utearealer, og direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme

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

Støy

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

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

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

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

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

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

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

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

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

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

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

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

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

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

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

4 Sikringszone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringszone 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.

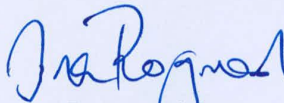
7 Før bebyggelse tas i bruk

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.

