

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Lørenvangen 10 B, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 313

 Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 15467-2805

Referansenummer: AY3477

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

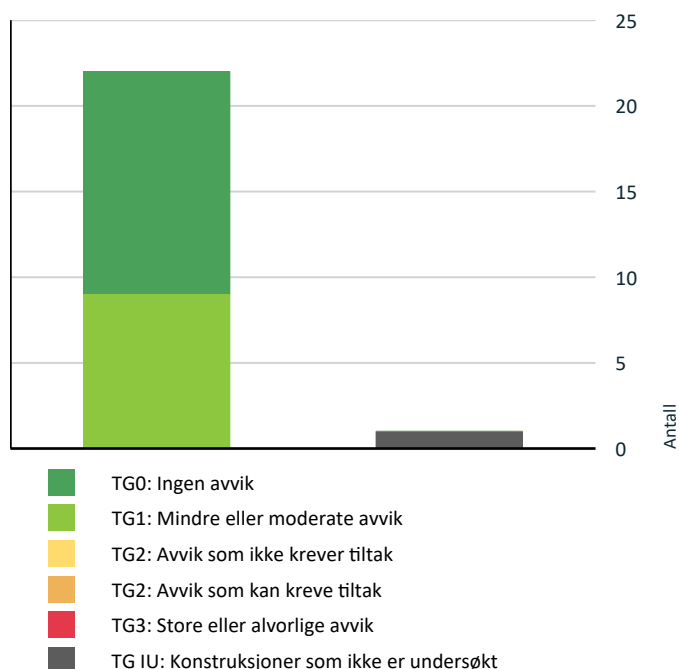
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 24/3-2021.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 7 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og fortau.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkurt teglstein og panel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 0 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til østvendt balkong på 5,3m² fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre. Førørrig malte betonghimlinger.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og karmen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd badrom med flislagte overflater og gulvvarme.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og membran.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra badetrom tilkoplel felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2023

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplel felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekranter på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Årstall: 2023

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i boretslaget. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i boretslaget.

TG 0 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, og varmekabler på badetrom.

TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, 7x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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.
2023 Anlegget er fra 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?
Nei
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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

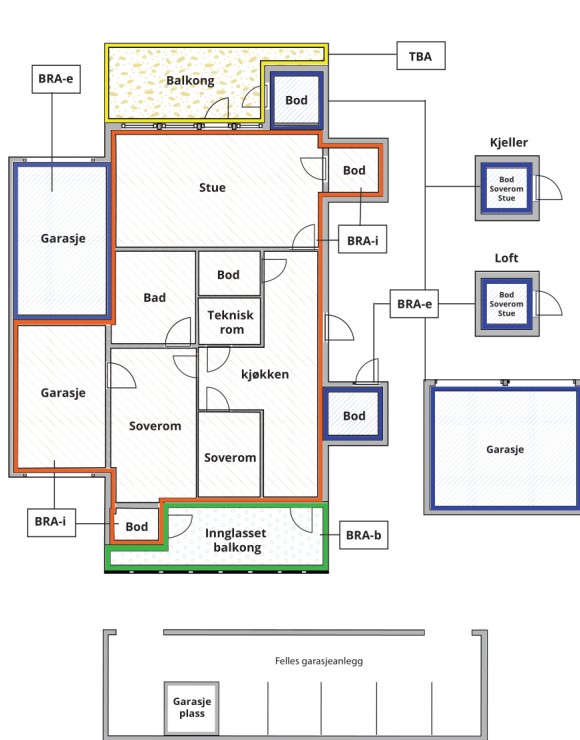
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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).

Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet i 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	40			40	5
Kjeller		3		3	
SUM	40	3			5
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2,55m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Eddi Martin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	313		0	2268.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lørenvangen 10 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
25/GREGERS KVARTAL BORETTSLAG	929662180	25	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Eddi Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
25	5 000	1 524 000	6 262 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms borettslagsleilighet med åpen kjøkkenløsning og balkong beliggende på Løren i etablert boligstrøk med mye ny og noe eldre bebyggelse. Sentralt beliggende med korte avstander til skoler, barnehage, forretninger, nærbutikk og offentlige kommunikasjonsmidler (trikk, T-bane og buss). Kort vei til tur- og rekreasjonsområder og flott park med statuer og lekeapparater.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Meget pent opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning lekeplass og asfalterte gangveier.

Boligopplysninger

Totale fellesutgifter er for tiden kr. 3 276.-/mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, trappevask, felleskostnader kr 1 812.-, a konto kaldt vann kr 533.-, a konto gulvvarme kr 683.- og kabel-tv/bredbånd kr 248.-.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	SP6340924.			
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende husleie, andelsnummer, andelseiere og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY3477>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ADD ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202001096 - 176 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 30.11.2023
Adresse:	LØRENVEIEN 51 - LØRENVANGEN Eiendom: 124/32/0/0 14		
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN 51 AS	Søker:	DYRVIK ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Lørenveien 51 - Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 06.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg B utenom barnehage og næringslokaler i 1. etasje, bygg F, deler av uteareal og deler av plan U1 med parkering, boder og tekniske arealer. Dette fremgår i faseplanene (dokument 17, fil 35 og 36).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Montering av utslagsvask i teknisk rom blokk A, ferdigstilles senest 27.11.2023.
- Montering av permanente korridordører. Det er montert midlertidige korridordører som ivaretar krav til sikkerhet.

Godkjenning av «som bygget»-tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001096



Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Materialoversikt			5/59
Renovasjon	L-2-80-33	30.04.2020	5/60
Overvannshåndtering	L-2-80-32	30.04.2020	5/61
Avkjørselsplan	D-03	30.04.2020	5/63
UU-plan - utomhusplan	L-2-80-31	30.04.2020	5/64
Takplan bygg B	L-2-40-17	30.04.2020	5/75
Takplan bygg A-B-C	L-2-10-04	30.04.2020	5/76
Takplan bygg D-E-F	L-2-10-05	30.04.2020	5/77
Snitt A-A og B-B	GK-0-00-A-2-40-01	08.04.2020	5/78
Snitt C-C og D-D	GK-0-00-A-2-40-02	08.04.2020	5/79
Snitt E-E og F-F	GK-0-00-A-2-40-03	08.04.2020	5/80
Branntilkomst	L-2-80-34	30.04.2020	5/96
Gårdsrom - snitt	L-2-40-16	30.04.2020	5/97
Høydeplan - Utomhusplan	L-2-10-03	30.04.2020	5/98
Innkjøring - snitt og plan	L-2-40-15	30.04.2020	5/100
Minst felles oppholdsareal bakkeplan	GK-0-SP-A-2-10-11	30.04.2020	5/101
Minste felles oppholdsareal tak	GK-0-SP-A-2-10-12	30.04.2020	5/102
Soldiagrammer 1. mai kl 09-14			5/104
Soldiagrammer 1. mai kl 15-20			5/105
Vinterplan	L-2-80-30	30.04.2020	5/106
Plante og materialplan - Utomhusplan	L-2-10-02	18.02.2021	42/6
Fasade gårdsrom mot sørøst og sørvest bygg E og C og bygg C og A	GK-0-00-0A-2-50-03	17.02.2021	42/7
Fasade sørøst bygg F og D, og fasade nordvest bygg F og E	GK-0-00-A-2-50-05	17.02.2021	42/8
Plan 02	GK-0-02-A-2-20-01	26.04.2022	117/19
Plan 03	GK-0-03-A-2-20-01	26.04.2022	117/20
Plan 08	GK-0-08-A-2-20-01	26.04.2022	117/25
Takplan	GK-0-09-A-2-20-01	26.04.2022	117/26
Snitt BB og EE	GK-0-00-A-2-40-04	26.04.2022	117/27
Fasade gårdsrom NØ og NV	GK-0-00-A-2-50-04	26.04.2022	117/29
Takflate for tekn-pergola			117/32
Situasjonsplan	GK-0-T0-A-2-10-03	26.04.2022	120/10
Plan 04	GK-0-04-A-2-20-01	10.06.2022	120/11
Plan 05	GK-0-05-A-2-20-01	10.06.2022	120/12
Plan 06	GK-0-06-A-2-20-01	10.06.2022	120/13
Plan 07	GK-0-07-A-2-20-01	10.06.2022	120/14
Plan U1 ny planløsning	GK-0-U1-A-2-20-01	30.04.2020	132/6
Fasade sørøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-02	16.12.2022	135/13
Fasade nordøst og sørvest	GK-0-00-A-2-50-01	16.12.2022	135/14
Plan 01	GK-0-01-A-2-20-01	30.08.2023	170/2
Plan underetasje - Bygg F*	GK-0-U1-A-2-20-006	23.10.2023	178/2
Plan 1 etasje - Bygg F*	GK-F-01-A-2-20-101	23.10.2023	178/3
Plan 2 etasje - Bygg F*	GK-F-02-A-2-20-101	23.10.2023	178/4
Plan 3 etasje - Bygg F*	GK-F-03-A-2-20-101	23.10.2023	178/5

Plan 4 etasje - Bygg F*	GK-F-04-A-2-20-101	23.10.2023	178/6
Plan 5 etasje - Bygg F*	GK-F-05-A-2-20-101	23.10.2023	178/7
Plan 6 etasje - Bygg F*	GK-F-06-A-2-20-101	23.10.2023	178/8
Plan 7 etasje - Bygg F*	GK-F-07-A-2-20-101	23.10.2023	178/9
Fasade nordvest - Bygg F*	GK-F-00-A-2-50-01	23.10.2023	179/2
Fasade sørvest og nordøst - Bygg F*	GK-F-00-A-2-50-02	23.10.2023	179/3
Fasade sørøst - Bygg F*	GK-F-00-A-2-50-03	23.10.2023	179/4
Plan underetasje - Bygg B*	GK-0-U1-A-2-20-004	23.10.2023	180/2
Plan 1 etasje - Bygg B*	GK-B-01-A-2-20-101	23.10.2023	180/3
Plan 2 etasje - Bygg B*	GK-B-02-A-2-20-101	23.10.2023	180/4
Plan 3 etasje - Bygg B*	GK-B-03-A-2-20-101	23.10.2023	180/5
Plan 4 etasje - Bygg B*	GK-B-04-A-2-20-101	23.10.2023	180/6
Plan 5 etasje - Bygg B*	GK-B-05-A-2-20-101	23.10.2023	180/7
Plan 6 etasje - Bygg B*	GK-B-06-A-2-20-101	23.10.2023	180/8
Plan 7 etasje - Bygg B*	GK-B-07-A-2-20-101	23.10.2023	180/9
Plan 8 etasje - Bygg B*	GK-B-08-A-2-20-101	23.10.2023	180/10
Fasade nordvest - Bygg B*	GK-B-00-A-2-50-01	23.10.2023	181/2
Fasade sørvest og nordøst - Bygg B*	GK-B-00-A-2-50-02	23.10.2023	181/3
Fasade sørøst - Bygg B*	GK-B-00-A-2-50-03	23.10.2023	181/4

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, første punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne, er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kap. 7, andre punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, tredje punkt

- før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen, jf. S-5053 kapittel 7, fjerde punkt
- overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-5053 kap. 1.1
- uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. S-5053 kap. 2.1.6, tredje avsnitt

Vilkår for ferdigattest

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

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

Ferdigstilling

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler

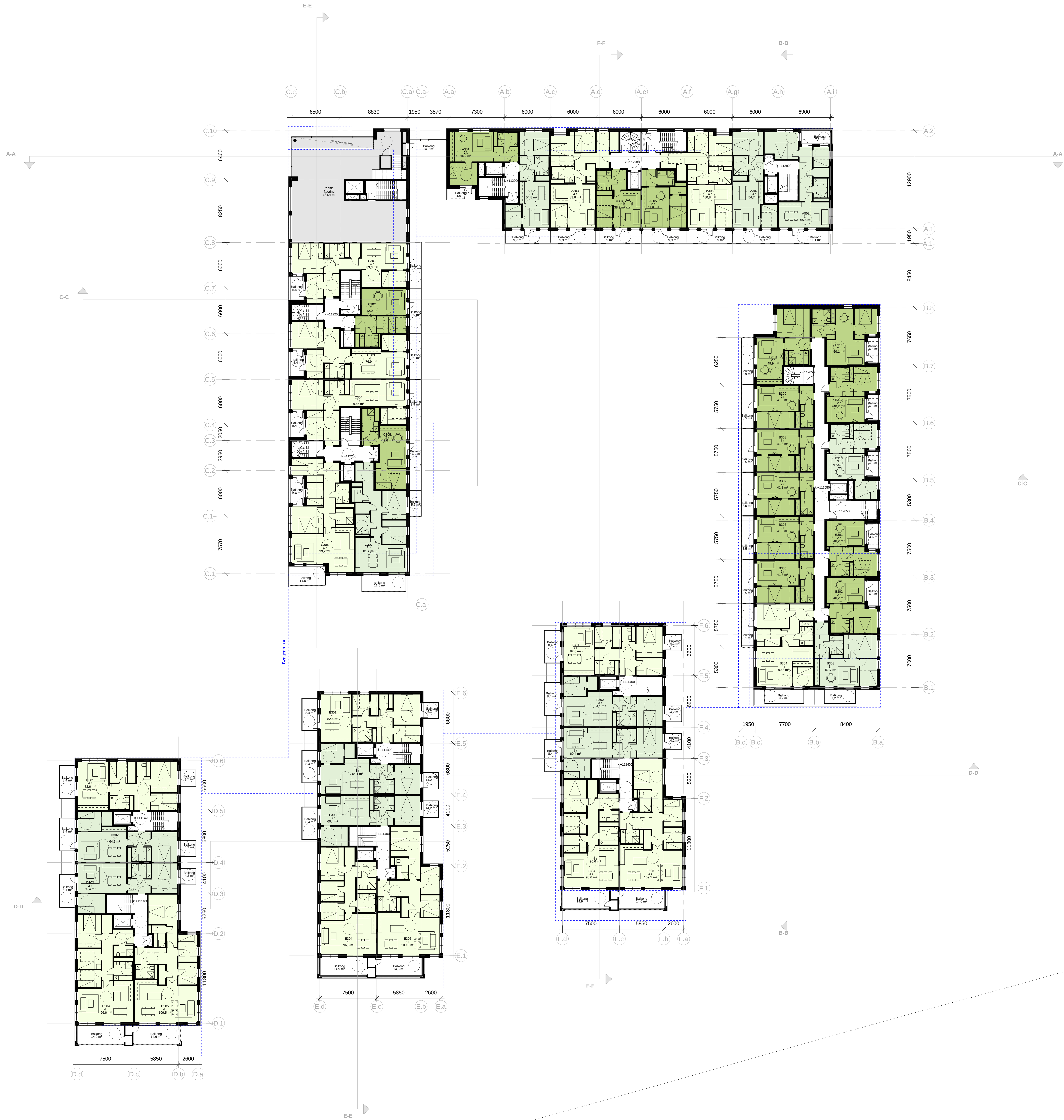
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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



Rev	Rev	Rev	Rev	Rev	Rev
0	1	2	3	4	5
Rev	Rev	Rev	Rev	Rev	Rev

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

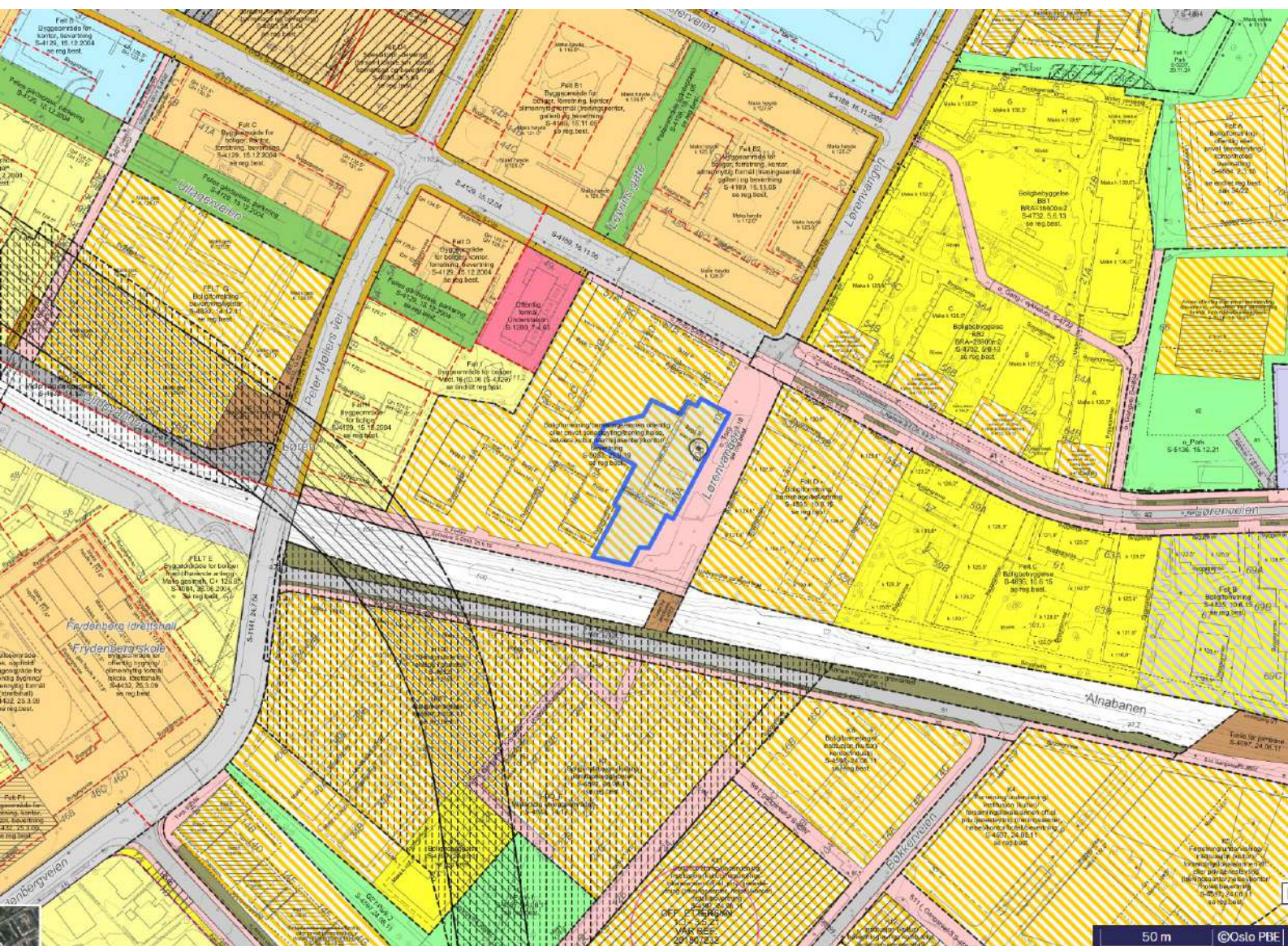
Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00

Rev: 01.04.2020 10:00:00



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 strøgsgaten Lørenveien. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides barnehage samt gode byrom og møteplasser i form av fortau torg og sykkelvei med fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.

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

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de 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, nærmiljøsentral)/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 tilfredsstiller fri høyde som spesifisert over tillates utenfor byggegrense maksimalt 1,8 meter ut fra vegglinje.
- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på søndre fasade av bygg D, E og F mot Alnabanen.

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

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

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

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

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggs ytre flate.

Bygg A og C

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

Bygg B, D, E og F

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

Over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 4 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggs 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 utkrager beregnes ikke med i bygningskroppens dybde. Første etasje av bygg A tillates med 18,2 meters dybde.

Avstand mellom bygg D og E og mellom bygg E og F skal være minimum 18 meter målt fra 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 fasadeinntrekninger mot Lørenvangen. Disse kan romme inntrukne balkonger.

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

Materialitet

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

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

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

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

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

Det tillates ikke materialskilte mellom to øverste etasjer.

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

Innganger

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

Balkonger

Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

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

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

Fasade C øst: 45 %
Fasade C sør: 65 %

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

Fasade D og E øst: 20 %

Fasade F øst: 15 %

Fasade F nord: 15 %

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

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

Tak

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

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

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

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

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m² BRA.

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

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

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

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

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

Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Barnehagens utearealer

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

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

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

2.1.6 Utomhusplan

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

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

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

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.

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

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

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

Bil:

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

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

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

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

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

All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:

Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA bolig.

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

Minimum 18 plasser per 1 000 m² BRA forretning.

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

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

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

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

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

Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.

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

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

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

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

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

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme

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

Støy

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

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

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

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

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

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

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

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

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

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

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

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

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

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

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

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019


Ina Rognerud, bem.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 13.04.25 Side 1 av 3

Borettslaget Gregers Kvartal	Vår ref.:	2136/25	Fødselsdato eier:	25.04.1985
Lørenvangen 10 B	Type:	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	Eiere:	Eddi Martin		
Organisasjonsnr: 929 662 180	Andelsnr:	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 276

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	10 411
	Felleskostnader	1 812
	Renter IN-lån	-10 411
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	248
Måler:	2136 Techem avregner - Kaldtvann: 2136/25 Kaldtvann (21363 - 25)	533
	2136 Techem avregner - Gulvvarme: 2136/25 Gulvvarme (21361 - 25)	683

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:	193 926 000	Klient gj. s. årsoppg.: 164 876 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367731544, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 174

Saldo per 13.04.2025: 163 776 000

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 286 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 286 000

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2035

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2035

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eli Solhaug

Adresse: Lørenvangen 10 B

Postnr/-sted: 0580 OSLO

Telefon: Mob.: 90752766

E-post: Gregerskvartalbrl@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	697
Annen formue:	6 262	Utgifter:	96 394	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 13.04.25 Side 2 av 3

Borettslaget Gregers Kvartal	Vår ref.:	2136/25	Fødselsdato eier:	25.04.1985
Lørenvangen 10 B	Type:	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	Eiere:	Eddi Martin		
Organisasjonsnr: 929 662 180				

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 524 000
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6340924.
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.12.2023	Første innflytting:	07.12.2023	SSBnr:	H0312
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

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

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

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

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.04.25 Side 3 av 3

Borettslaget Gregers Kvartal

Vår ref.: 2136/25

Fødselsdato eier: 25.04.1985

Lørenvangen 10 B

Type: Borettslag frittstående

0585 OSLO

Eiere: Eddi Martin

Organisasjonsnr: 929 662 180

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Gregers Kvartal

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

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

Årsaken til dette er:

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Kameraovervåking

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

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

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

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

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

Balanse 2024 Borettslaget Gregers Kvartal

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

Sted: _____ Dato: _____

Eli Solhaug
Styreleder

Erik Strøm-Larsen
Styremedlem

Aslaug Groven Årnes
Styremedlem

Ken Jeu Chiem
Styremedlem

Arne Kessel
Styremedlem

Johnny Nguyen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3650 gjelder låneopptak fra desember 2023.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 67 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP0005319461.

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 129 284 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gregers Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gregers Kvartal

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 13:24:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Gregers Kvartal

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Borettslaget Gregers Kvartal er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Gregers Kvartal ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929662180

Borettslaget Gregers Kvartal består av 67 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Gregers Kvartal er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6340924.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Brannøvelse 28.01.2025

Styrets arbeid

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

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

Uteområdet

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

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

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

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

Brann

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

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

Befaring av fellesarealene med USBL

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

Klage på gulvbeleggene i fellesarealene

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

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

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

Renhold og vaktmesteravtale

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

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

Gregers Kvartal Garasjesameie

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

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

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

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

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

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles uteoppholdsareal,

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

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

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

Hærverk og innbrudd

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

Økonomi

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

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

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

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

Utleie av leiligheter

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

Sosiale arrangementer

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

vil bli gjentatt.

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

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

Sikkerhet og bomiljø

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

Årsberetningen ble godkjent på styremøte 17.mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER

for Borettslaget Gregers Kvartal org.nr. 929 662 180

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.5.2022, sist endret den 01.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Borettslagets eiendom

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

1-4 Parkeringssameie

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Kameraovervåking

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(4) Eierne som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjesameiet.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige

forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

for

Gregers Kvartal borettslag

1 Innledning

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

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

2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

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

3 Bruk av balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

4 Fellesrom og oppganger

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

Feil som oppstår, må omgående meldes vaktmester eller styre.

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

5 Sykkelstativ

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

6 Parkering

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

7 Dører og garasjeport

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

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

8 Felles takterrasse

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

9 Vasker, sluk og toalett

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

10 Endringer av fasaden

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

11 Postkasseskilt

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

12 Fellesområder (ute)

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

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

13 Sjøppel

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

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

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

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

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

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

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

14 Dyrehold

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

15 Brannforebyggende sikkerhet

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

16 Ansvarsforhold og henvendelser

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gregers Kvartal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Gregers Kvartals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-17 07:41:48 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Protokoll

Dato og klokkeslett: Torsdag 12. oktober 2023 – kl.19.00

Sted: Boligbyggelaget Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Gregers Kvartal Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Eyvind Borgaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap.

Det anbefales at KPMG velges som revisor.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok KPMG som borettslagets revisor.

3. Valg av styre

3.1 Valg av leder

Valgt ble: Eli Solhaug for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Monica Wærdahl Eriksen for 2 år.

Valgt ble: Johnny Nguyen for 2 år.

Valgt ble: Ken Jeu Chiem for 2 år.

Valgt ble: Erik Strøm-Larsen for 2 år.

Valgt ble: Arne Kessel for 2 år.

Valgt ble: Aslaug Groven Årnes for 2 år.

Styret trer i kraft 03.12.23

Cathrine Vogt Bugge/s/
Møteleder

Eyvind Borgaard/s/
Valgt av generalforsamlingen

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ken Jeu Chiem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 14

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i bodområdet og inngangspartiet

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

Årsaken til dette er:

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

5-3 Kameraovervåking

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret foreslår gjenvalg på Eli Solhaug.

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

Vedtak:

Valgt ble: Eli Solhaug - for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Erik Strøm-Larsen - for 2 år.

Valgt ble: John Nguyen - for 2 år.

Valgt ble: Astrid Blakstad - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Ken Jeu Chiem - for 1 år.

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

Protokoll for Borettslaget Gregers Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marianne Løbet Elshaug (sign.)
Ken Jeu Chiem (sign.)

02.04.2025
02.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gregers Kvartal torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Sinsen kirke, møterom Rødstua, Lørenveien 13.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kim Stallemo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår et styrehonoraret på 150.000,- totalt for hele styret. Honoraret fordeles mellom leder og styremedlemmene. For 2024 er forslaget at dette fordeles 50% til styreleder og 50% fordeles mellom styremedlemmene.

Styret mener dette er et styrehonorar innenfor det normale, og tilsvarer 2.239,- pr bolig.

I et nyetablert borettslag vil det kreve en del fra styremedlemmene både i forhold til tid og innsats. Styret har ansvar for å ta beslutninger, administrere økonomi, vedlikehold, og håndtere konflikter. Det skal også inngås en del avtaler til det beste for borettslaget.

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Grusing e.l. av uteområdet

Hadde vært fint om det ble gruset e.l. foran innganger og potensielt over brua mot Bøkkerveien.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om at vi til vinteren igjen samarbeider med de øvrige sameier/borettslag om grusing av uteområdene.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret til vinteren samarbeider med de øvrige sameier/borettslag om grusing av uteområdene.

5.2 Husordensregler for Gregers Kvartal borettslag

Styret ønsker at det etableres Husordensregler for Gregers Kvartal borettslag og legger derfor frem et forslag til generalforsamlingen.

Styret mener det er viktig med husordensregler slik at vi alle vet hva som gjelder i vårt borettslag. Dette også for å skape et så godt bomiljø som vi kan slik at alle trives i Gregers Kvartal borettslag.

Vedtak:

Husordensreglene ble vedtatt med korrigering av pkt 2, oppslag i trappeoppgang strykes.

5.3 Endringer av vedtektene for Gregers Kvartal borettslag

Styret ønsker følgende endring i vedtektene § 8-1(1). Endringene/tilføyningene er markert ved understrek.

8-1 Styret

- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. For å være valgbar til styret må man være andelseier i borettslaget. Dersom man i valgperioden selger sin andel må man fratre sitt verv.
- Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret mener det er viktig at de som skal sitte i styret er andelseier i borettslaget. Vi mener det er viktig at styremedlemmene har tilhørighet, tilstedeværelse og kompetanse rundt det som skjer i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier mener vi det er vanskelig å føle opp hva som skjer og hvilke behov som oppstår i det daglige. Kjennskap til hverdagsproblemene er viktig i forhold til hva vi skal bidra med.

Vedtak:

Styrets forslag til endring av pkt. 8-1 Styret ble vedtatt.

6. Valg - ingen på valg i år

Sittende styre består av:

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

Styret ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 12.10.2023.
Hele styret ble valgt for 2 år.

Styremedlem, Monica Wærdahl Eriksen valgte å trekke seg 29.01.2024. Styret har valgt å ikke erstatte henne, da det opprinnelig skulle velges 3 medlemmer og 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Kim Stallemo / s/
Valgt av generalforsamlingen