

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Kruttveien 9, 0585 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 211, snr. 118

Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1591

Referansenummer: ZT2130

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Norsk takst

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.

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, annek, 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Det er lagt flis på flis (gulv) ved bad.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvenstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rakkverk av stålkonstruksjoner. Rakkverkshyden ble målt til: 109 cm.

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrickerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

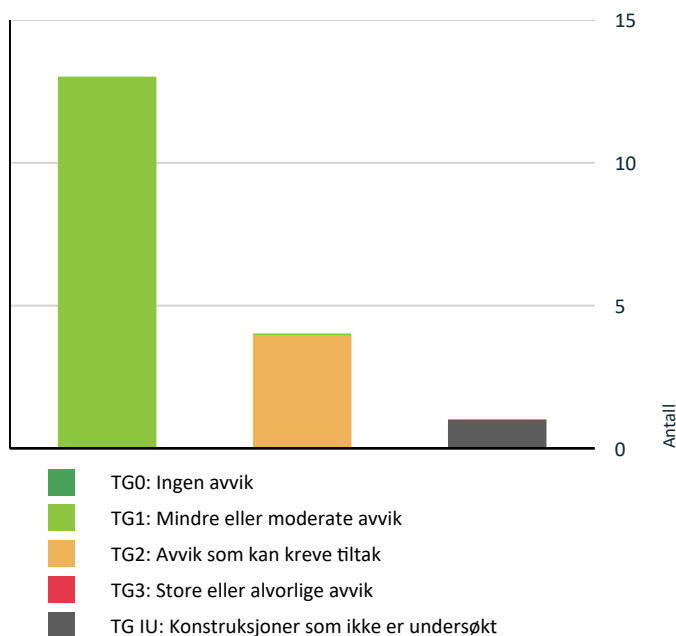
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2008

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2007.

! TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2007.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydenstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 109 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader eller slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning eller utføre oppussing/vedlikehold i våtsonen på grunn av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å installere dusjkabinett.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte skader eller slitasje i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Det er lagt flis på flis. Utført som egeninnsats/dugnad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

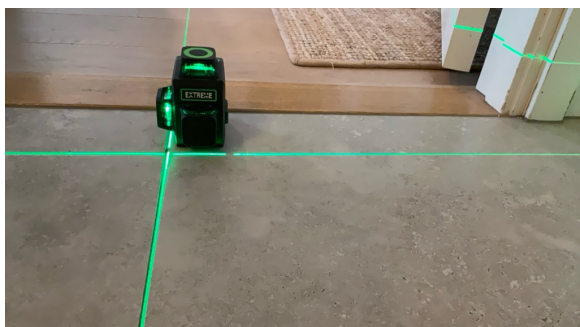
Det er ikke tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen, eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av utilstrekkelig membranoppbrett ved terskel er økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen ved å ikke utbedre på sikt er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke.

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av

Tilstandsrapport

autorisert firma.

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.

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

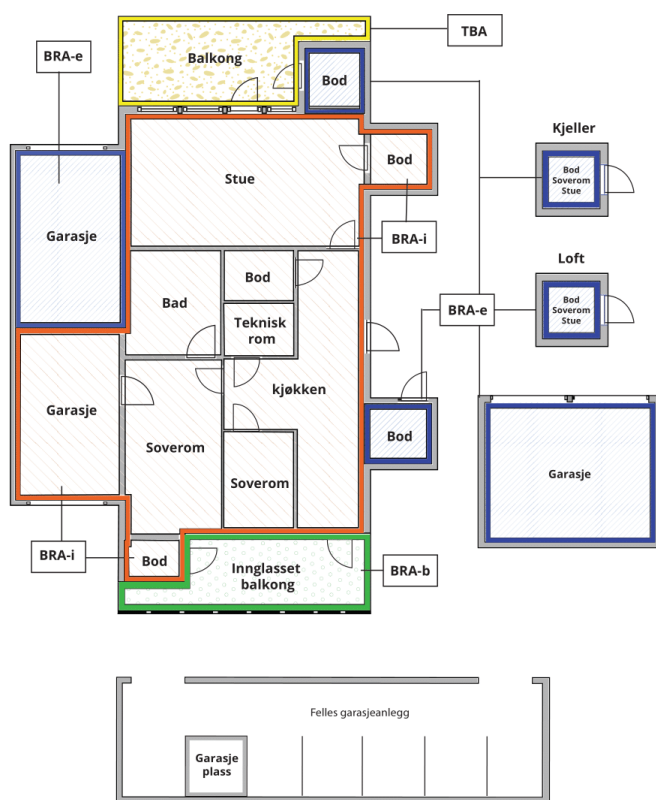
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	48			48	15
Kjeller		5		5	
SUM	48	5			15
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,9 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Maria Zerguelidi Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	211		118	3810 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruttveien 9, 0585 OSLO

Hjemmelshaver

LØRENKVARTALET BORETTSLAG. Org.nr.
993363472

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØRENKVARTALET BORETTSLAG	993363472		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Maria Zerguelidi Lunde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
59	27 956 31.12.2025	1 353 784 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6651983			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

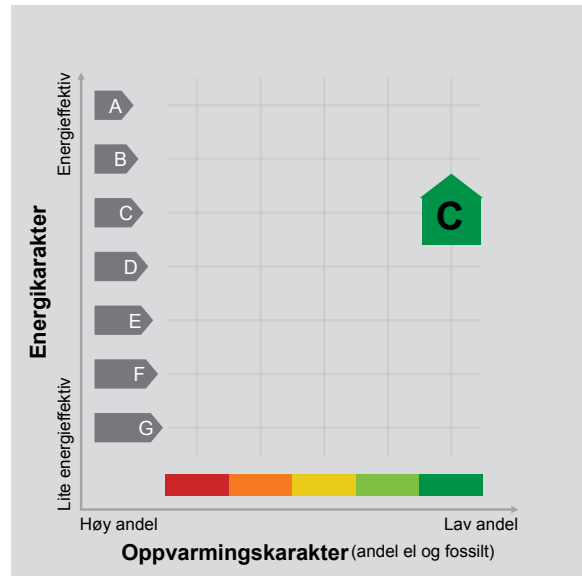
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LØRENVARTALET
Antall registrerte enheter	13
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803463
Merkenummer	Energiattest-2025-232874
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2008

Bygningsmateriale:

BRA: 46

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (13)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kruttveien 9	81803463	H0202	112	0	53
Kruttveien 1A	81803447	H0202	68	0	
Kruttveien 1B	81803447	H0202	71	0	
Kruttveien 9	81803463	H0302	115	0	56
Kruttveien 1B	81803447	H0302	77	0	
Kruttveien 1A	81803447	H0302	74	0	39
Kruttveien 9	81803463	H0402	118	0	59
Kruttveien 1B	81803447	H0402	83	0	
Kruttveien 1A	81803447	H0402	80	0	
Kruttveien 9	81803463	H0502	121	0	
Kruttveien 1A	81803447	H0502	86	0	
Kruttveien 1B	81803447	H0502	89	0	
Kruttveien 1B	81803447	H0602	94	0	43

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2008

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	46 m ²
Totalt BRA	46 m ²
Oppvarmet luftvolum	110 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	180,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81

Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	49,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	119,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 008 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	130,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 149 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	130,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 008 kWh/år

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

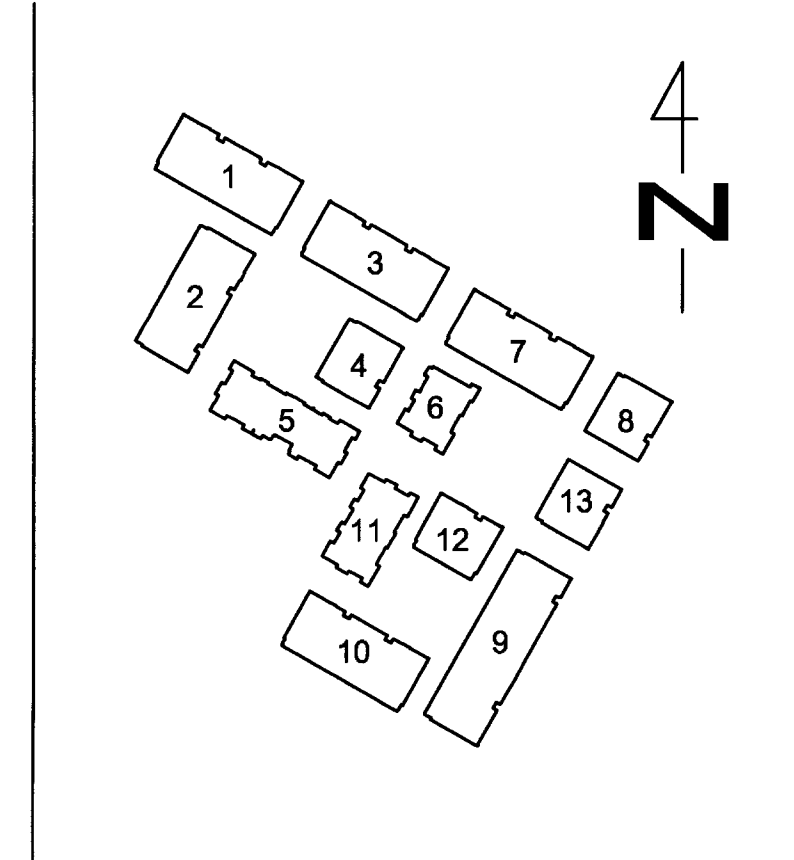
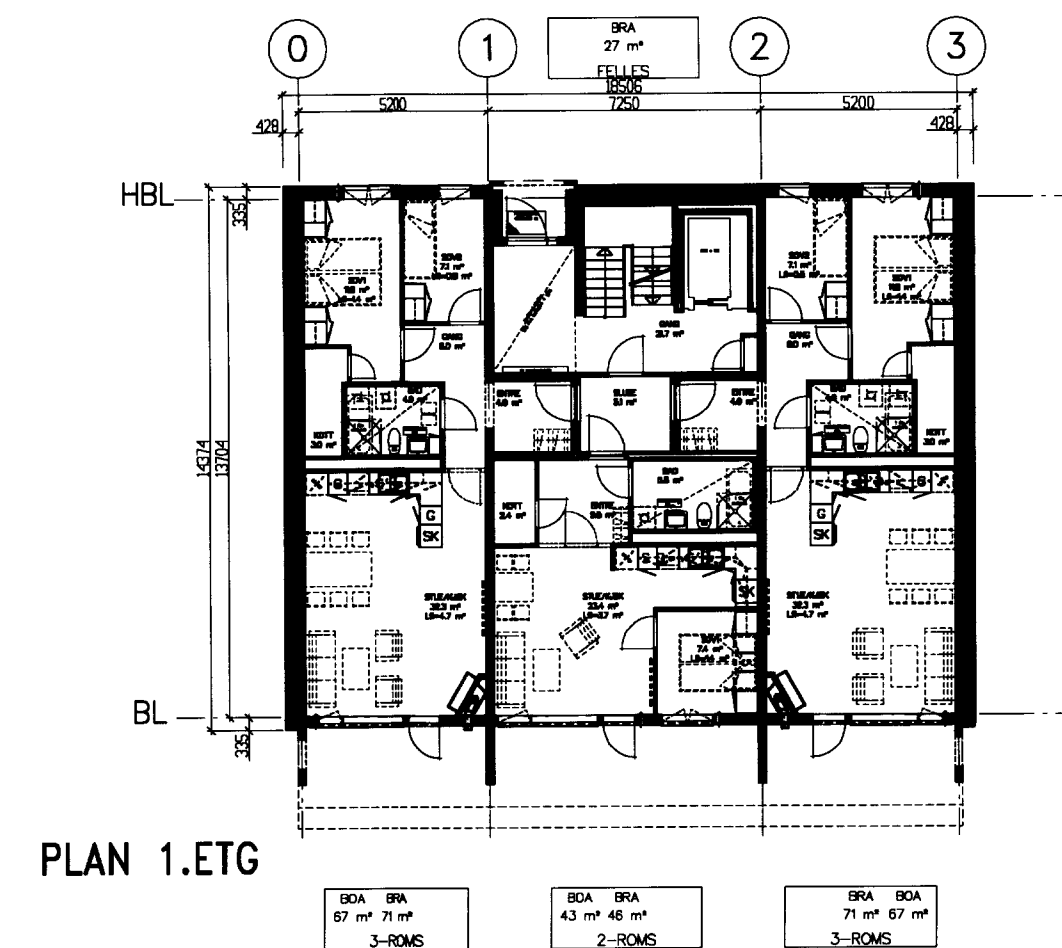
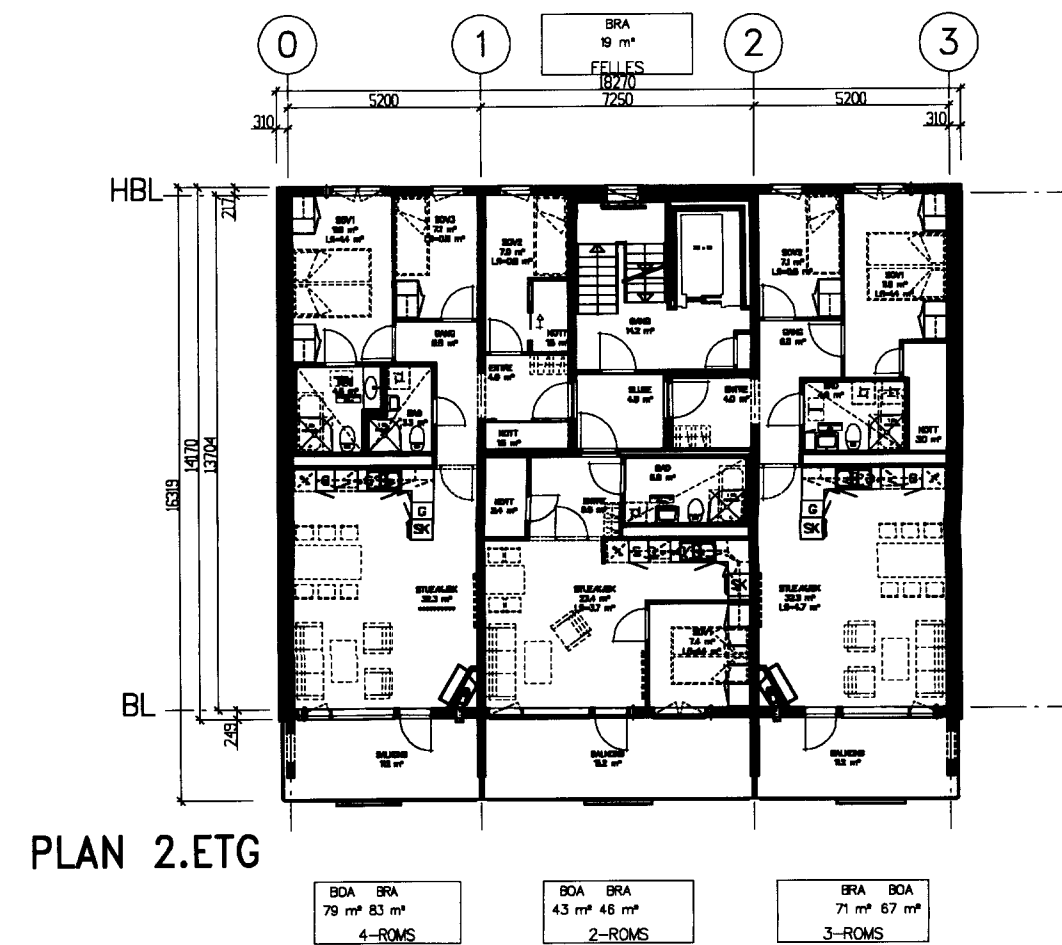
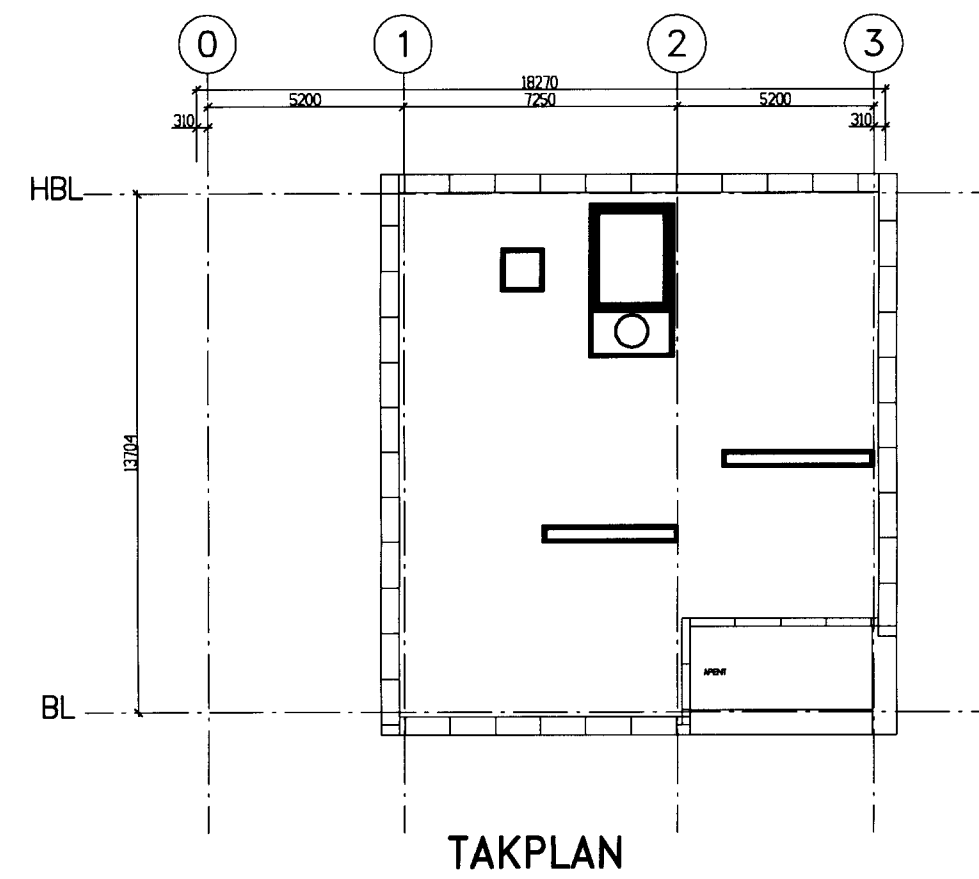
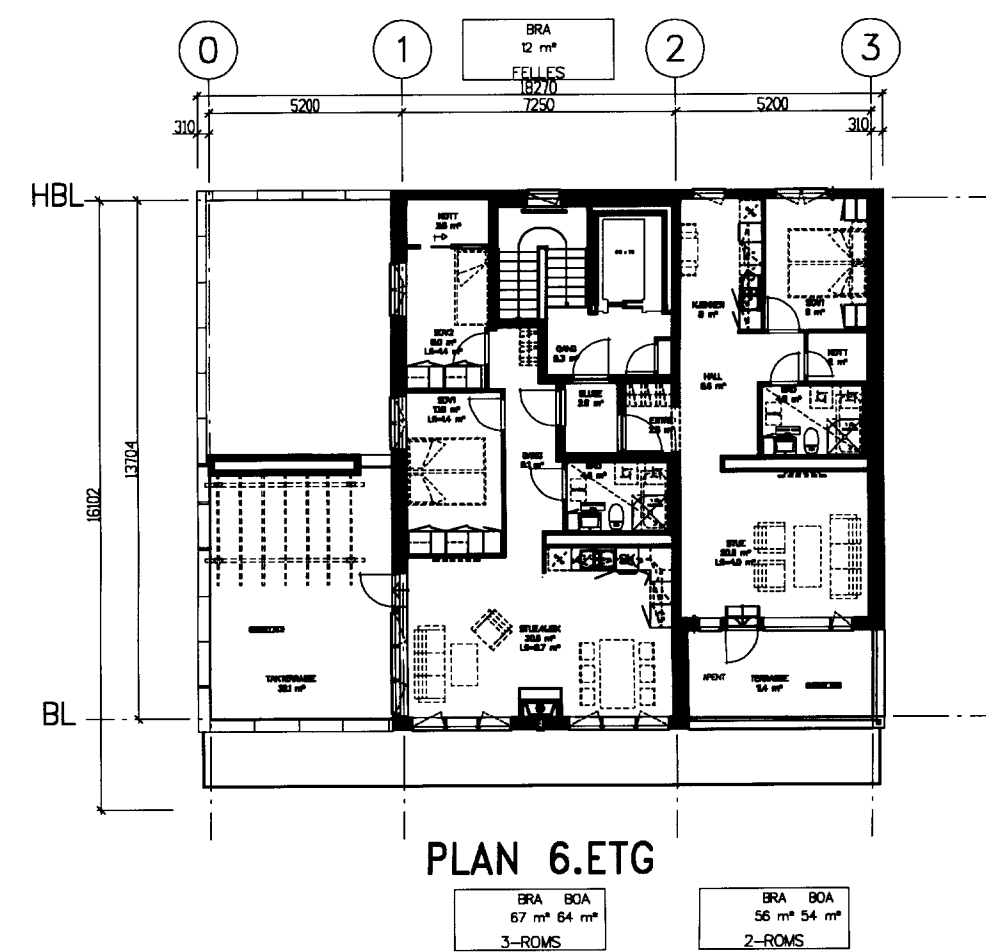
Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 868 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 008 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %
--------------------------------------	--------



MOTTATT
0 5 FEB. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
A	23.01.07	NY TOPPETG.	SAH	SSV



PROSJEKT			
LØREN 1			
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	
B/C	124	125	
TEGNING OMFATTER			
Planer			
5-7-5			
HUS	HUSTYPE		
12	BLOKK		
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	15.04.05	GHE	SSV
PROSJEKT NR.		GRUPPE NR.	REV
Tegn.nr.	2112	A	0112 A



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200506149-68
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass: LØRENVEIEN 40

Eiendom: 124/125/0/0

Tiltakshaver: AS Selvaagbygg

Adresse: PB 534 Økern, 0512 OSLO

Søker: AS Selvaagbygg

Adresse: Postboks 534 Økern, 0512 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – KRUTTVEIEN 9

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: Hus nr. 12, Kruttveien 9 med tilhørende fellesarealer og garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

- Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

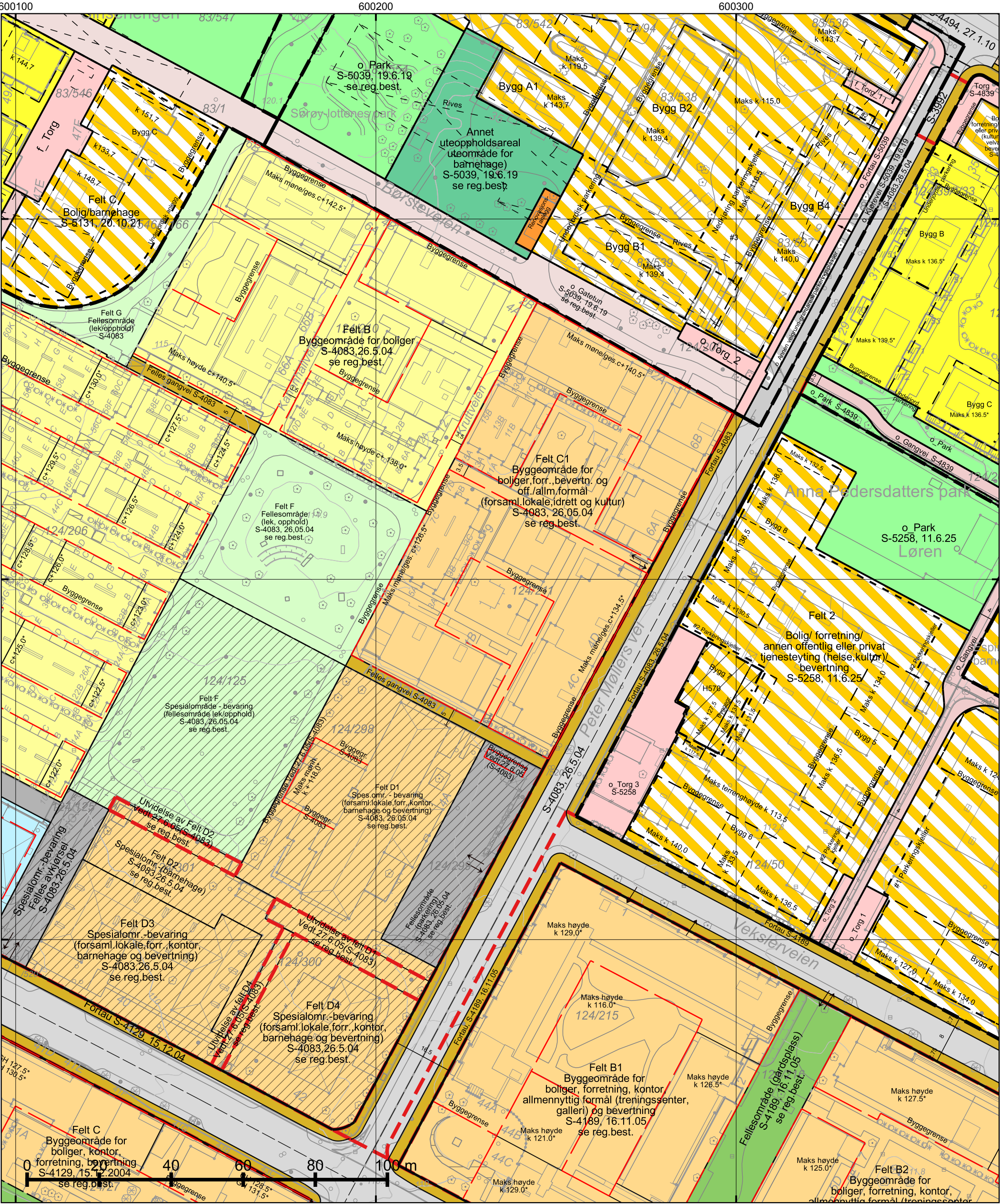
Ane Poulsson
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



600100600200600300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

664510066452006645300



Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153714/ 86527532

Adresse: Kruttveien 9

Gnr/Bnr: 124/211

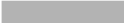
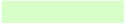
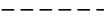
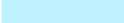
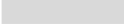
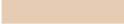
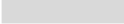
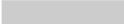
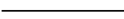
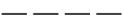
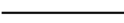
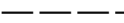
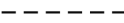
Deres ref.:

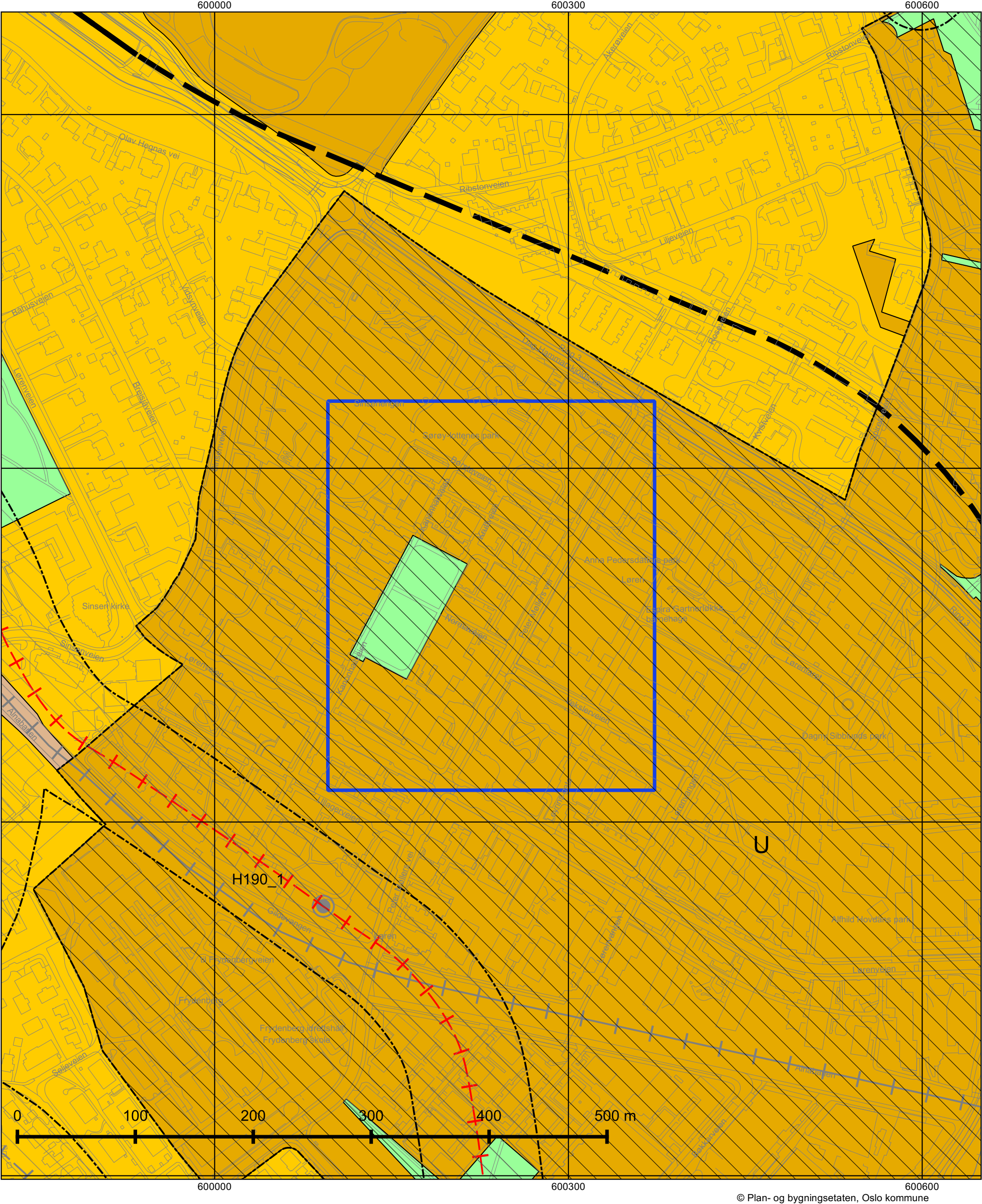
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	73 - Felles gangareal		RpRegulertHøyde
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	121 - Forretning og kontor		Bygningens avgrensing i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Regulert fotgjengerfelt
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1550 - Renovasjonsanlegg		Avkjørsel
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	671 - Spesialområde bevaring parkering		
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153714/86527532

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

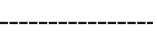
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

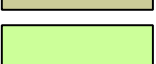
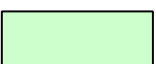
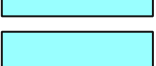
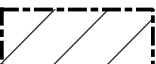
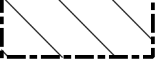
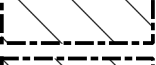
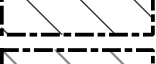
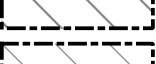
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-4083

Reguleringsplan for Lørenveien 38-42, gnr.124 bnr.125 mfl. til byggeområde for bolig, forr., bevertn. og allmenntilgjengelig formål, til spesialområde bevaring, offentlig trafikkformål og felle-sområder.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199912588](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V270605, 199912588

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Se endret reg.best. Vedt .27.06.2005 - V270605.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 38 M. FL. GNR. 124 BNR. 125 M. FL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0308, datert 17.02.2003, revidert 10.10.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig (felt A og B)
 - bolig, forretning, bevertning og offentlig/allmennyttig formål (forsamlingslokale, idrett og kultur) (felt C 1)
 - forretning, kontor, bevertning (felt E)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- spesialområde: - bevaring (forsamlingslokale, forretning, kontor, barnehage, bevertning) (felt D1, D3 og D4)
 - bevaring (barnehage) (felt D2)
 - bevaring (fellesareal - lek/opphold) (felt F)
 - bevaring (fellesområde: felles avkjørsel, parkering)
- fellesområde: lek / opphold (felt F og G), felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Grad av utnyttning

Tillatt tomteutnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige TU = 132 %.

Følgende maksimale utnyttelse tillates:

Felt A:	TU = 171 %
Felt B og C1:	TU = 251 %
Felt D1:	TU = 68 %
Felt D2:	TU = 5 %
Felt D3:	TU = 113 %
Felt D4:	TU = 49 %
Felt E:	TU = 125 %

Bruksareal under terreng medregnes ikke i TU. Innefor feltene med blandet formål tillates også strøktjenlig virksomhet. Det tillates maksimum BRA = 1 000 m² forretning inklusive tilhørende lager.

§ 4. Plassering av bebyggelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for heiser, trapper og atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 meter, med unntak av bebyggelsen langs Børsteveien. Her tillates ingen økning i høyder utover høyder som vist på plankartet. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming.

§ 5. Utforming

Fasadene skal ha variert materialbruk. Balkonger og karnapper tillates utkraget med inntil 1 meter utover byggegrense mot Børsteveien og Peter Møllers vei over 1.etasje.

§ 6. Leilighetsfordeling

65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates ikke leiligheter med ensidig dagslys/utsyn kun mot nord og nordøst.

§ 7. Utomhusplan

Byggeområde

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder med mer. Planen skal vise at fremkommelighet for funksjonshemmede er ivare tatt.

Spesialområde bevaring

Den tidligere militærleirens karakter skal fastholdes, med bygninger organisert rundt en indre plass og med

distanse til gatene utenfor. Atkomster inn i området skal begrenses i antall og utformes slik at leirområdets avsondrede og innadvendte uttrykk opprettholdes. Trerekker og gressdekte arealer skal bevares mot yttergrensene, og parkeringsareal mot Peter Møllers vei skal rammes inn av grønne arealer på alle fire sider. Eventuelle nye gjerder skal følge eldre gjerdeplassering langs vei.

Utomhusplanene for byggeområde og bevaringsområde skal være godkjent før rammetillatelse gis. Utearealene på terreng og takterrasser skal gis en parkmessig og god opparbeidelse og være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 8. *Felt C1*

Forretning, bevertning, og/eller forsamlingslokale, idrett, kultur og strøktjenlig virksomhet tillates kun i første etasje i felt C1, mot Peter Møllers vei og mot fellesområde: parkering.

§ 9. *Felt E*

Parkeringsplassen må opparbeides med et grønt preg som det skal redegjøres for i utomhusplanen.

§ 10. *Spesialområde: bevaring*

Felt D2

Arealet skal tilrettelegges som uteareal for barnehagen på felt D3 og D4. Forutsatt at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren) kan akseptere plassering og utforming, tillates oppført mindre bygninger (boder og lignende) på til sammen maks. 30 m2 til bruk for barnehagen.

Felt F. Fellesareal - lek/opphold

Fellesarealet skal være felles for gnr. 124 bnr. 125 og 196 og senere fradelte parseller. Allmennheten sikres tilgjengelighet ved tingslyst erklæring.

Eksisterende bygninger/konstruksjoner

Eksisterende bygninger er fredet i medhold av Lov om Kulturminner § 15, og tillates ikke revet eller fjernet. Fredningen omfatter eksteriør og utvalgte interiører. Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold krever tillatelse fra Byantikvaren, og behandles som dispensasjon fra fredningen. Dette omfatter også arbeider som ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte bygning ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

Eksisterende trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Muren og gjerde langs Lørenveien og Petter Møllers vei kan fjernes.

Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller gjenskapes i dokumentert eldre utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Tiltakshaver har ansvar for at bevaringsobjektene opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger og annet blir opprettholdt eller styrket.

På- og tilbygg herunder takløft arker, takterrasser og balkonger

Det tillates ikke på- eller tilbygg på bygninger regulert til bevaring med unntak av ett tilbygg på vestsiden av Kanonhallen (D1). På felt D1- Kanonhallen tillates etablert nytt etasjeplan i eksisterende bygning.

Bebyggelse

Nybygg innenfor område regulert til bevaring tillates ikke. Unntak er her bodbygg innen felt D2 forutsatt aksept fra Byantikvaren, og tilbygg/etasjeplan innen byggelinje i felt D1 forutsatt dispensasjon fra fredning jmfør kulturminneloven.

Dersom eksisterende bygninger brenner eller av annen grunn må rives, kan ny bygning oppføres innen bevaringsområdet dersom det kan forenes med de verdier planen skal sikre. Nybyggets volum, utnyttelsesgrad og byggehøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

§ 11. *Offentlig trafikkområde*

Det legges til rette for kantsteinsparkering og trær ved parkeringslommer langs veiene. Endelig utforming og plassering av parkeringslommer bestemmes ved godkjenning av rammetillatelse.

§ 12. *Avkjørsel og parkering*

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringsplasser skal opparbeides i parkeringsanlegg under bebyggelsen og på terreng. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dersom parkeringsdekningen ikke lar seg gjennomføre på eget felt, skal parkeringen sikres på et annet areal/felt innenfor planområdet, og dokumenteres med tinglyst erklæring ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Fellesområder*

Fellesområder skal være felles for gnr 124 bnr 125 og 196, senere fradelte parseller, og allmennheten sikres tilgjengelighet ved tinglyst erklæring. Avkjørsel for varelevering til felt D1 tillates over fellesområde (parkering).

§ 14. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret. Før det gis brukstillatelse for felt A skal allmennhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangeveier, være sikret ved tinglysning.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Daria Zuzanna Dymarska
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: daria.dymarska@emera.no

Deres ref.: 02260058 . Vår ref.: 5815-1-59

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenkvartalet Borettslag
Organisasjonsnr: 993363472
Andelseier: Lunde, Maria Zerguelidi
Medeier:
Leilighetsnummer: 59
Adresse: Kruttveien 9, 0585 OSLO
Andelsnummer: 59
Gnr. 124
Bnr. 211
Borettsinnskudd: Kr. 636 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Forfall er den 30.11 og 30.05
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

01.02.2026: Internett øker 14 kr. til 403 kr. pr. leilighet. 01.02.2026. kat. felleskostnader øker 2%

Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelag (www.lorengarasjelag.no), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet. Flere seksjoner i Sameiet Lørenplatået har parkering som tinglyst bruksrett på gnr 424, bnr 2 i Oslo Kommune (tinglyst som heftelse). Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Se også garasjelagets vedtekter §11 som sier at rettigheter tinglyst på garasjeanlegget ikke kan overdras på annen måte enn sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Fellesutgifter for bruksrett i Løren Garasjelag faktureres kvartalsvis, for tiden kr 750,- pr kvartal. Administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte er etter gjeldende priser. EL-bil lading: Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som gjør det enket å få installert ladestasjon på sin plass. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag www.lorengarasjelag.no. Finnes det ladestasjon på plassen allerede, meldes nye brukere inn til www.smartly.no, som administrerer bruk av ladestasjonene og løpende fakturering av forbruk. Selskapet har inngått avtale med Viken Fiber AS som inneholder kabel-TV og internett. Dette er en kollektiv avtale som borettslaget har sammen med sameiet.

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer på konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. For de enhetene som har gass vil også gassforbruk avregnes av Techem Norge AS. Ved salg av boligen må

kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjema ligger vedlagt husordensreglene. Følgende andeler har gass: 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 26, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 60, 61 og 62.

Lørenkvartalet borettslag var opprinnelig ment å være et borettslag på 124 andeler, men på grunn av sviktende salg ble det omprosjektert til å være et sameie på 124 seksjoner, hvorav 62 seksjoner eies av Lørenkvartalet Borettslag. Seksjonene er spredd i forskjellige bygg. Borettslaget har forbud mot oppslag av salgspakater/salgsmateriell på sameiets bygninger, fasader, dører og fellesarealer. Dette gjelder også ved visningsannonsering av leilighet. Salgsskilt kan settes frem og ringetablå kan merkes når visning pågår. Dette skal fjernes umiddelbart etter at visning er avsluttet (etter hver enkelt visning). Selger kan påregne å blir fakturert for kostnad (kr 2 000,-) som boligselskapet blir påført ved ev.opprydding.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207428361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	38 911 371,65
Innfrielsesdato:	30.05.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 890,12,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 254,00	
Lån nr: 9820742836; IN lån 1 - Akonto renter	6 008,32	
Lån nr: 9820742836; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 229,47	
Strømmåler	57,00	
Felleskostnader	1 938,33	
Kabel-tv & internett	403,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 072,-
Fradragsberettigede kostnader:	74 537,-
Annen formue:	27 956,-
Gjeld:	1 353 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207428361
Restsaldo:	1 351 062,36
Kapitalkostnader:	6 429,09
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 351 062,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lasse Wetling, e-post:lorenkvartalet@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5815

Lørenkvartalet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lørenkvartalet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5815>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5815 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 10 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

Sak 6

Valg

Borettslaget/ Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og ha 6 medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Aina Suphellen**

Jeg har teknisk bakgrunn og lang erfaring som prosjektleder og med å drifte produksjons områder/prosesser/leveranser. Jeg kunne eventuelt støttet på å gå igjennom kontrakter, hente inn tilbud på arbeid som skulle vært utført, sette opp kravspec'er og følge opp implementering/utførelse av arbeid. Jeg har stort sett jobbet i mindre firmaer og har vært vant til å trå til der det trengs.

- **Ermin Bektesevic**

Ermin Bektesevic

Jeg sitter i styret i dag og har ansvaret for fjernvarme- og sanitæranlegget. Dette er en svært viktig oppgave for sameiene Lørenkvartalet og Lørenplatået.

Jeg har formalkompetanse innen fjernvarme- og sanitæranlegg og har også dette som profesjon i mitt arbeid i AF gruppen.

- **Stine Leknes**

Jeg ønsker å stille til gjenvalg i styret i Lørenkvartalet. Jeg tror det er fordel med kontinuitet og kan bidra med store og små oppgaver, økonomi og faktura godkjenning bla.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariana Mikkelsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B
Styremedlem	Ermin Bektesevic	Kruttveien 3 B
Styremedlem	Stine Leknes	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Mariana Mikkelsen	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Sveinn Sandvik Svendsen	Peter Møllers Vei 4 D
Varamedlem	Håvard Larsen Schei	Peter Møllers Vei 4 D

Valgkomiteen

Ermin Bektesevic Kruttveien 3 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameietlorenkvartalet@gmail.com Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lørenkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Lørenkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993363472, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 211

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lørenkvartalet Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023 /2024

Sameiet Lørenkvartalet (62 seksjoner) og Borettslaget Lørenkvartalet (62 andeler/14 hybler) består av ett felles styre og har en samlet årsberetning for selskapene. Sameiet i Lørenkvartalet er ansvarlig for drift av Lørenkvartalet, borettslaget betaler sin del av driften til sameiet.

- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.
- Nye strømmålere er installert av EDA i våre 124 seksjoner i samarbeid med Techem. Strømmålere leases av Techem i 10 år, seksjonseierne nedbetaler strømmåler med månedlig A- konto trekk. Etter 10 år er strømmåleren i seksjonens eie. Forbruket av fjernvarme, varmtvann og strømforbruk kan nå avleses i Techem appen.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet for Lørenkvartalet.
- Fjernvarme- sanitæranlegg - Deltakelse med styret i Lørenplataet for tiltak i utbedring av vår felles infrastruktur, samt oppfølging og gjennomføring av fjernvarmeutbedring i seksjonene.
- Altibox – Deltagende i valg av ny tv- bredbånds leverandør, samt tilrettelegging for installasjon av hjemmesentral og dekoder for 124 seksjoner/ 14 hybler.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold i vårt nærområde, samt arbeide for gode fellesavtaler for Velforeningens 668 seksjonseiere.
- Skillevegger – Reparasjoner av skillevegg i inngangen til Kruttveien 1 A, seksjon 59 PMV 4D og feste av gass-skap seksjon 108 PMV 4C. Trykkimpregnert materiale blir malt våren 2024.
- Svalgangshuset – Innhentet anbud fra 3 leverandører på malerarbeid på 2 trappehus og 2 karnapp, arbeidet gjennomføres våren 2024.
- Vedlikehold- og bærekraftsmodulen - Styret har profesjonalisert sitt arbeid ihht. planleggingen av fremtidig vedlikehold. Vi har etablerte avtale om bruk av OBOS sin vedlikehold- og bærekraftsmodulen. Styret er nå i gang med å planlegge fremtidig vedlikehold år 2025 til 2040.
- Vedlikeholdsfond – Styret har opprettet ny konto i OBOS banken, Nibor90 høyrentekonto. Avkastningen på kapitalen er ca. 1,5 til 2 % høyere enn vår drifts/sparekonto i OBOS banken.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- Styret har avholdt 8 styremøter, styrets representant har også deltatt på 11 styremøter i Løren velforening.
- Lørenkvartalet driftes av 22 leverandører, oppdatert og endret leverandørlisten.
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.
- Godkjenning nye seksjonseiere, behandlet forespørsel om utleie og oppdatering av eierlisten.
- Organisert årlig gass service i aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse.
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling i Lørenkvartalet, samt arbeidet for at seksjonseiere følger felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.
- Organisert årlig vask av vinduer og heiser i blokkene, høst- vårdugnad, boning av fellesområder.

- Planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen høst og vår.
- Administrert og gjennomført rydding av sykler i Lørenkvartalet oktober 2023.
- Beplanting av busker i Lørenkvartalet.
- Daglig/ ukentlig kontakt med Bygårdsservice AS v/ vaktmester.
- Utført årlig brannkontroll i alle fellesområder i Lørenkvartalet.
- Forhandlet frem OBOS rabatt, Otis heis.
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Styremail - 2870 epost er behandlet.
- Vibbo – Oppdateringer/ besvarelser til seksjonseiere.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Årsmøte – Administrering og gjennomføring av årsmøte våren 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet som skyldes ikke budsjettet eiendomsskatt

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes kr 380 306 i lavere kostnader til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteoppgang i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenkvartalet Borettslag.

Lån

Lørenkvartalet Borettslag har lån i Obos Bank.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENKVARTALET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		652 355	590 565	652 355	485 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		616 461	3 872 316	426 201	175 636
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-488 764	-818 506	-574 000	-415 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-2 984 176	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-294 331	-7 844	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-166 634	61 790	-147 799	-239 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 721	652 356	504 556	246 357

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	865 522	790 095
Kortsiktig gjeld	-379 801	-137 739
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	485 721	652 356

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 614 833	2 072 406	2 308 368	2 876 688
Innkrevde felleskostnader	2	3 855 364	3 636 450	3 936 632	3 643 312
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 470 232	5 708 856	6 245 000	6 520 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	-987	-987	-1 400
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-9 416	-11 156	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 465	-80 245	-84 260	-86 000
Konsulenthonorar	7	-11 000	-7 268	-10 000	-10 000
Forsikringer		-37 106	-30 113	-31 620	-39 000
Kommunale avgifter	8	-98 389	-50 352	-61 148	0
Kostnader sameie	18	-3 486 478	-3 373 346	-3 866 784	-3 712 764
Andre driftskostnader	9	-12 690	-12 301	-14 000	-13 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 746 531	-3 572 768	-4 085 799	-3 882 364
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 723 701	2 136 088	2 159 201	2 637 636
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 984 176	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 723 701	5 120 264	2 159 201	2 637 636
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 976	5 952	0	0
Finanskostnader	11	-2 126 216	-1 253 900	-1 733 000	-2 462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 107 240	-1 247 948	-1 733 000	-2 462 000
ÅRSRESULTAT		616 461	3 872 316	426 201	175 636
Overføringer:					
Til annen egenkapital		616 461	3 872 316		

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 315 099	1 020 768
SUM ANLEGGSMIDLER		163 355 099	163 060 768
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 084	22 424
Kundefordringer		0	70
Andre kortsiktige fordringer	13	27 388	15 328
Driftskonto OBOS-banken		577 147	505 054
Sparekonto OBOS-banken		253 903	247 219
SUM OMLØPSMIDLER		865 522	790 095
SUM EIENDELER		164 220 621	163 850 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	14	70 391 539	69 775 078
SUM EGENKAPITAL		70 701 539	70 085 078
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 527 281	45 016 045
Borettsinnskudd	16	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 139 281	93 628 045
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 533	108 990
Leverandørgjeld		35	9 178
Påløpte renter		216 810	9 571
Påløpte avdrag		33 423	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		379 801	137 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 220 621	163 850 862
Pantstillelse	17	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	18	205 369	268 898

Oslo, 19.03.2024, Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting/s/
Mariana Mikkelsen/s/

Ermin Bektesevic/s/
Sveinn Sandvik Svendsen/s/

Stine Leknes/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 873 848
Akonto strøm	1 533 644

Kabel-tv & internett	296 856
Eiendomsskatt	98 348
Hybel TV/bredbånd	52 668
Kapitalkostnader på IN-lån	2 509 550
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	105 283
Overført til kapitalkostnader	-2 614 833
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 855 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 416.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 389
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 389

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-9 683
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 690

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 182
Andre renteinntekter	6 542
SUM FINANSINNTEKTER	18 976

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 126 069
Andre rentekostnader	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-2 126 216

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	137 540 000
SUM BYGNINGER	137 540 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.124/bnr.211

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 734
Til gode fra Sameiet Lørenkvartalet	16 654
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 388

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 188 343
Egenkapital fra IN tidligere år	65 202 874
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-4 999 678
SUM ANNEN EGENKAPITAL	70 391 539

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 209 081
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	488 764
Nedbetalt tidligere, IN	65 202 874
Nedbetalt i år, IN	0
	-44 527 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 527 281

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-48 612 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 612 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	44 527 281
Påløpte avdrag	33 423
Beregnete IN-forpliktelser	60 203 196
TOTALT	153 375 900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 540 000
Tomt	24 500 000
TOTALT	162 040 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 4329 / 8352 av Sameiet Lørenkvartalet.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet

Lørenkvartalet som utgjør kr 268 898.

Lørenkvartalet som utgjør kr 205 369

Selskapets andel i Sameiet Lørenkvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Lørenkvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten sameiecostnader. Til orientering vedlegges resultat og

balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.24

Selskapsnummer: 5815 Selskapsnavn: Lørenkvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lasse Wetting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Aina Suphellen

☐ Ermin Bektesevic

☐ Stine Leknes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mariana Mikkelsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857

*(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014,
19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019)*

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplataet, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

§ 4

Selskapets kapital:

Selskapets aksjekapital er kr. 30 000,- fordelt på 3 000 aksjer à kr. 10,-.

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjenning.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av én til fem styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger styreleder. Selskapets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Valg av møteleder.
2. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
5. Valg av styre.
6. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.
7. Valg av revisor.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter varsel som for ordinær generalforsamling bestemt, når det forlanges av styret eller av aksjonær som minst representerer 1/10 av aksjekapitalen. Forslag fra aksjonærenes side må, for å komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være inngitt til styret senest 28 dager før generalforsamlingens avholdelse. Senest åtte dager før enhver generalforsamling fremlegges på selskapets kontor til ettersyn for aksjonærene, dagsorden og de forslag som skal fremsettes på generalforsamlingen, samt for den ordinære generalforsamlingens vedkommende, årsregnskapet med underskrift av daglig leder samt styret.

§ 9

For så vidt er den aktuelle aksje ervervet ved overdragelse, skal aksjen være notert på vedrommenes navn i selskapets aksjebok senest en måned før generalforsamlingen. Dette gjelder dog ikke såfremt hele aksjekapitalen er representert på generalforsamlingen, og generalforsamlingen enstemmig vedtar å fravike det nevnte krav om notering en måned før generalforsamlingen.

§ 10

Bruksretter tilhørende garasjeanlegget i gnr 424, bnr 2 i Oslo kommune kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon i et av boligselskapene som garasjeanlegget skal tjene som parkeringsanlegg for. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren Velforening.

§ 11

En bruksrettshaver kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksrettshaver disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal kun benyttes løsninger og leverandører anvist av styret.»

§ 12

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS, men har ingen reell innflytelse over driften av selskapet.

Styret skal fortrinnsvis representeres ved representanter fra Sameiet Lørenkvartalet/ Sameiet Lørenplataet, samt en representant fra Selvaag Parkering AS så lenge Selvaag Parkering eier bruksretter til p-plasser i anlegget.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplataet
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

Bruksrettshaver plikter å overholde selskapets vedtekter, samt ordensregler fastsatt av styret. Bruksrettshaver plikter å betale de til enhver tid gjeldende felleskostnader, fastsatt av styret.

§ 14

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales andel av overskudd/formue/utbytte til aksjeeierne/bruksrettshaverne. Eventuelle aktiva i selskapet overføres til Løren Velforening, og øremerkes til videre drift av garasjeanlegget.

§15

En bruksrettshaver med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en bruksrettshaver uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom bruksrettshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en bruksrett i garasjelaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Evt. administrasjonskostnad fra forretningsfører tilfaller den som fremsetter kravet.

Vedtekter for Lørenkvartalet Borettslag.

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.11.2008

Endret i e.o. generalforsamling 03.09.09 og sist endret på generalforsamling 19.04.17.

INNHALDSFORTEGNELSE

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	1
1.1 Formål	1
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel.....	1
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	1
2.1 Andeler	1
2.2 Andelseiere	1
2.3 Unntak for visse juridiske personer	1
2.4 Sameie i andel	1
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	1
3.1 Rett til overdragelse	1
3.2 Godkjenning	2
4. BORETT OG UMLEIE.....	2
4.1 Borett.....	2
4.2 Bruk	2
4.3 Ordensregler	2
4.4 Utleie - Bruksoverlatelse	3
4.5 Samtykke.....	3
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	4
5.1 Forsvarlig stand.....	4
5.2 Våtrom.....	4
5.3 Reparasjoner og utskifting	4
5.4 Insekter og skadedyr	4
5.5 Tilfeldig skade	4
5.6 Varslingsplikt	4
5.7 Erstatningsansvar	4
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	5
6.1 Forsvarlig stand.....	5
6.2 Felles installasjoner.....	5
6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Løren.....	5
6.4 Reparasjoner og utskifting	5
6.5 Erstatningsansvar	5
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	5
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	6
8.1 Mislighold	6
8.2 Pålegg om salg	6
8.3 Fravikelse	6
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	6
9.1 Felleskostnader	6
9.2 Borettslagets pantesikkerhet.....	6
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	6
10.1 Styrets sammensetning.....	6
10.2 Funksjonstiden	7
10.3 Valg av styremedlemmer	7
10.4 Styrets oppgaver	7
10.5 Styremøter.....	7
10.6 Protokoll	7
10.7 Styrets vedtak	7

10.8	Krav om samtykke fra generalforsamlingen.....	8
10.9	Representasjon og fullmakt.....	8
11.	GENERALFORSAMLINGEN	8
11.1	Myndighet.....	8
11.2	Tidspunkt for generalforsamling.....	9
11.3	Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	9
11.4	Krav til innkallingens innhold.....	9
11.5	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	9
11.6	Møteledelse og protokoll.....	9
11.7	Stemmerett og fullmakt	10
11.8	Vedtak på generalforsamlingen	10
12.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	10
12.1	Inhabilitet.....	10
12.2	Taushetsplikt	10
12.3	Mindretallsvern.....	10
13.	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	11
13.1	Vedtektsendringer	11
14.	FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	11

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

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

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

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.

4.2 Bruk

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

Borettslagets bruksretter til boder og parkeringsplasser er avgitt i underjordisk eiendom gnr 424, bnr 2, tinglyst i egen erklæring for Lørenkvartalet boligsameie.

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

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.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre borettslagets felles kommunikasjonsplattform (BoSmart™). Heller ikke tillates det andelseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer/server.

4.3 Ordensregler

Dyrehold er tillatt, dersom dette ikke er til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

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

5.7 Erstatningsansvar

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v.. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Løren

Det påhviler alle andelseiere i Borettslaget et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av felles infrastruktur og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse, herunder også Borettslagets andel av Parken. Disse kostnadene dekkes inn over Borettslagets felleskostnader.

6.4 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

6.5 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 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.

8.2 Pålegg om salg

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.

8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre bestående av én leder og fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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 utpeker en representant til styret i Lørenkvartalet boligsameie som utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslag. Styret må derfor påse at borettslagets andelseiere i forkant av boligsameiets sameiermøter blir orientert om alle sameiersaker gjennom ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling må gjennomføres før avholdelse av boligsameiets sameiermøte.

10.5 Styremøter

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

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) 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.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Se § 10.4.

10.10 Kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til andelseierne, dette inkluderer nå også innkalling til generalforsamling.

Andelseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av andelen.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) 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.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

11.4 Krav til innkallingens innhold

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 ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 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.

11.7 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.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

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

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.

12.2 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.

12.3 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.

13. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13.1 Vedtektsendringer

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

14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

Ordensregler for Løren Garasjelag

- Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, de som leier plasser og gjester til beboere i sameiene Lørenplatået og Lørenkvartalet.
- All parkering skjer på egen risiko. Bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Det er ikke tillatt å parkere avskilte biler eller andre uregistrerte motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Slike biler/kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
- På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning.
- Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.
- Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – **alle** gjenstander som henses i garasjeanlegget/på parkeringsplassen fjernes umiddelbart for eiers regning uten varsel (inkl hjul, spylervæske, olje osv).
- For garasjeanlegget er det inngått avtale om parkeringskontroll. Parkeringsselskapet skal påse at parkeringsregler blir overholdt til det beste for alle og iht. forskrifter. Vi minner om at motorsykler, scootere og mopeder også er motorkjøretøy og omfattes derfor av reglene.
- Ønsker en å leie plass/ leie ut plass kan en annonsere dette på sameiene sine hjemmesider. Oppslag fjernes uten varsel og vaktmesterregning for dette sendes uten varsel til ansvarlig for oppslag.
- Det er forbudt å parkere foran oppgangene. Det er imidlertid tillatt å stanse for av- og pålessing i noen få minutter, ved av og pålessing utenfor egen parkeringsplass skal det alltid være en person tilstede ved bilen.
- Ved rødt lys/blinkende lys v/garasjeport – vent med å kjøre. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang, stopp og vent til porten har lukket seg før en kjører videre.
- Sykler skal ikke parkeres i garasjeanlegget.
- Eier er ansvarlig for å hindre oljesøl og lignende fra kjøretøy. Ved unnlatelse av dette vil utbedringer av oljesøl/annen skade uten varsel utbedres for eiers regning.
- Garasjelagets styre kan ilagge bruksforbud for kjøretøy som ikke overholder Løren garasjelag sitt regelverk og ordensregler.
- Lufting og trening av hunder i garasjeanlegget er forbudt.
- **Vask & Renhold**
Garasjeeierne er ansvarlig for å flytte bilen til opplyst tid ved garasjevask.

Biler som ikke er flyttet ilegges gebyr og /eller borttauing for eiers regning. Garasjevask varsles på hjemmesiden senest 6 uker før garasjevask utføres.

Det er ikke tillatt å vaske biler i garasjeanlegget, blant annet fordi det ikke er sluk i garasjen!

ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

Fastsatt 13.10.2010. Endret i sameiermøte 10.04.2014. Sist endret på generalforsamling 24.03.15.

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

1. TILKOMST OG SIKRING

- Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Dører til fellesarealer skal på lik linje alltid holdes låst.
- Den enkelte sameier/andelseier plikter selv å besørge egnet avlåsing av egen bod i kjeller og egen boenhet.
- Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.

2. INDRE ORDEN

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.1.RO

- Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjanse for andre. Alle har krav på nattemøte fra kl. 2300 - 0700.
I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås.
- Spesielt støyende aktiviteter som musikkøving og arbeider som banking, boring og snekring og annen tilsvarende støygenererende aktivitet tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager.
Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.
På søndager og helligdager er det ikke tillat med støyende aktiviteter som nevnt over.
- Det er ikke tillat å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene som kan være til sjanse for øvrige beboere.
- Ved større sammenkomster bør naboer varsles.
- Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

2.2.RYDDIGHET OG RENHOLD

- Renhold av fellesarealer foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.
- Den enkelte har selv ansvar for renhold av egen enhet, samt inngangsdør inkl. karmen.
- Sykler, barnevogn, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke henges i trappeoppganger, korridorer, brannsluser eller kjellerganger. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er

disponert til lagringsformål. Egne boder eller fellesrom beregnet for lagring, dersom slike finnes, skal benyttes for oppbevaring av gjenstander som nevnt over. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i fellesområdet ink. Brannsluser vil bli fjernet uten forvarsel og for seksjonseiers regning.

2.3. TILRETTELEGGING / ENDRINGER

- En eier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av eierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.
 - Ved oppussing skal arbeider utføres på måte som ikke setter annens eiendom i fare under utførelse av arbeidene eller etter ferdigstillelse.
- Arbeider som omfattes av offentlige lover og regler skal utføres ihht til disse.

2.4. BRUK AV ILD OG VARME

- Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- Ved bruk av åpen ild i den enkelte leilighet skal det utvises aktsomhet slik at fare for brann og derigjennom skade på liv eller eiendom ikke oppstår.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Det presiseres at det ikke er tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer.

Grilling skal alltid foregå under oppsyn og godt skjermet fra brennbart materiale.

Påse at egnet slukkeutstyr er tilgjengelig ved bruk av grill.

- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller i andre fellesarealer.

2.5. UTLÅN OG Utleie

- Det gjelder ulike regler for regulering av utlån/utleie av selveier- og andelsleiligheter. Selveiere disponerer fritt over egen enhet med tanke på utlån/utleie av denne. Andelseiere må søke styret i Lørenkvartalet borettslag om godkjenning for utleie. Søknader blir behandlet ihht til gjeldende offentlige reguleringer for dette og behandles fortløpende.
- Det minnes om at eier er ansvarlig overfor skader og annet som påføres eiendommen av dennes leietakere. Se ordensreglementets pkt. som omhandler økonomisk ansvar.

3. YTRE ORDEN

Lørenkvartalet omfatter adressene Kruttveien 1 a/b, 3, 5, 7 og 9 samt Peter Møllers vei 4 a/b.

Sameiets fellesområder består i bed, gangveier, lekeområde, skur og møbler utplassert mellom blokkene som inngår i sameiet.

Det skal sikres et helhetlig uttrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer og øvrige deler av fasade.

3.1. FASADE

- Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. I dette ligger bl.a. krav til fargevalg på rekkverk på balkong, vindusrammer og fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjenning fra styret.

- Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
- Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- Balkonger, med fasade og vinduer, skal holdes ryddig og rene så de ikke oppleves skjemmende fra fellesområder.
- Alle utelys skal være av fargen hvit og konstant lysstyrke (ikke blinkende).

3.2.TØR KING OG LUFTING

- Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
- Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnor over balkongkanten. Lufting av sengeklær og annet er tillatt fra vinduer, ikke over rekkverk på balkong eller terrasser.

3.3.AVFALL

- Avfall skal kastes i felles søppelsjakter som finnes på området.
- Avfall sorteres som henholdsvis "restavfall" og "papp/papir" som kastes i respektive nedkast. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødige forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.
- Beboere henstilles til å benytte seg av Løren miljøstasjon.
- Det skal ikke lagres avfall på balkonger, terrasser eller utenfor inngangsdøren.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer fra sine dyr fra fellesområder.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende på eiendommens fellesarealer.
- Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppelavsug for papir.

3.4.FELLESOMRÅDER

- For fellesområder gjelder ordensregler fastsatt av Løren Velforening.
- Uavhengig av bestemmelser i ordensregler for Løren velforening gjelder generelt krav om alminnelig ro og orden på fellesområder i Lørenkvartalet.
- Barn og dyrs lek må ikke være til ulempe for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

4. DYR

Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold.

Hensyn skal utvises ved dyrehold på lik linje som hva som forventes i enhver annen situasjon ellers for at Lørenkvartalet skal være et godt sted for alle å bo, både to- og firebente.

- Dyrehold skal ikke være til fare og/eller ulempe for øvrige beboere. Dyr som ikke er tillatt ihht til norsk lovgivning er ikke tillatt holdt i Lørenkvartalet. Det samme gjelder for dyr som av ulike grunner ikke er egnet for hold i leilighet.
- Eier av husdyr forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt beboers eiendom.
- Mating av hund og katt og andre husdyr skal skje innendørs.
- Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler, rotter og mus.

For øvrig vises til ordensregler for Løren velforening gjeldende for fellesområder utendørs, samt offentlige lover og reguleringer vedr. dyrehold.

5. VEDLIKEHOLD

- Den enkelte eier skal holde boenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller ulempe for andre eiere. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- Tekniske installasjoner som el-anlegg, røropplegg, ventilasjon, fellesantenneanlegg og andre installasjoner i den enkelte enhet skal brukes slik de er ment brukt og vedlikeholdes så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.
- Endringer i boenhet skal følge gjeldende forskriftskrav.
- Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.
- Det skal uten opphold gis adgang til boenheten for styret eller den styret engasjerer for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
- Dersom eier eller annen i dennes sted som råder over boenheten ikke kan nåes, kan styret eller den styret engasjerer ta seg inn i boenheten ved mistanke om forhold som vil kunne påføre andre boenheter eller fellesarealer skader eller utsette øvrige beboere for fare.

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:

- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.
- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet.

6. ØKONOMISK ANSVAR

- Den enkelte eier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.
- Dersom avfall og/eller ekskrementer fra dyr ikke håndteres ihht til bestemmelsene i ordensreglementet kan styret pålegge eier å dekke kostnadene ved opprydding via innleid firma og/eller vaktmester. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug,

utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr 5 000,-, eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

- Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, unnlatelse av vedlikeholdsansvar, mangel på aktsomhet eller annet som påfører andre eiere/beboeres- eller sameiets eiendom skade.
- Ved bortleie svarer eier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

7. DIVERSE

- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig.
Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuelle klage overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de dette måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfelle.
- Styret er ikke part i personkonflikter.
- Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om borettslag (borettslagslova).
- Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet.

Beboerne oppfordres til å benytte følgende gode samspillsregel;
Snakk med hverandre, ikke om hverandre.

UTDRAG AV ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

Fastsatt 13.10.2010:

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

- **TILKOMST OG SIKRING**
Alle utgangsdører og fellesarealer skal til enhver tid være låst.
Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.
- **FELLESAREALER**
Tilgrising i trapperom, kjeller og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt.
Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige og frie for gjenstander.
Barnevogner, sykler, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i felles oppbevaringsrom dersom slikt finnes eller i egen bod.
- **INSTALLASJONER PÅ / VED FASADE**
Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Bestemmelsene gjelder også for balkonger. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
Det skal ikke monteres parabolantenn, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- **BRUK AV ILD OG VARME**
Det skal utvises forsiktighet ved bruk av åpen ild, eller ved utstyr som kan forårsake fare for brann eller skade på personer eller bygning.
Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer og brannsikkerhet skal ivaretas
- **RO OG ORDEN**
Generell bestemmelse for ro gjelder i tidsrommet 23.00 – 07.00 alle dager.
Spesielt støyende aktiviteter tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager.
Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.
På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter som nevnt over.
- **OFFENTLIGE REGULERINGER**
Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om borettslag (borettslagslova).
Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet over sameiets ordensregler.

Avlesningsskjema for målere ved eierskifte

For at forbruk skal belastes ny eier fylles alle felter inn og skjemaet returneres til Techem Norge AS på faks: 982 81 881, mail: kundeservice@techem.no eller post:

Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO.

Dato for overtakelse:

Leilighetsnummer:

Adresse:

Postnummer:

Sted:

Navn tidligere eier:

Ny adresse:

Postnummer:

Sted:

Telefonnummer:

Navn ny eier:

Fakturaadresse:

Fakturaadresse lik leilighetsadresse

☐

Postnummer:

Sted:

Telefonnummer:

Tidligere eier / Sted, Dato, Signatur:

Ny eier / Sted, Dato, Signatur:



Strømmåler nummer:

Målerstand uten desimaler:



Vannmålernummer:

Målerstand med desimaler:



Varmemålernummer:

Målerstand med desimaler:



Gassmålernummer:

Gassmålernummer nummer:

EIERSKIFTE STRØM, VARME- OG VANNMÅLERE

Protokoll til årsmøte 2024 for Lørenkvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 993363472

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 09:00 til 30. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lasse Wetting er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 10 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg

Borettslaget/ Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og ha 6 medlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ermin Bektesevic (15 stemmer)

Stine Leknes (15 stemmer)

Aina Suphellen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ermin Bektesevic

Stine Leknes

Aina Suphellen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mariana Mikkelsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mariana Mikkelsen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5815

LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5815>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekt § 10.1
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5815 Årsregnskap og årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-

Sak 6

Endring av vedtekt § 10.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn - Styret i borettslaget Lørenkvartalet og styret i sameiet Lørenkvartalet ble slått sammen i 2015.

Forslag til vedtektsendring tilpasset styrets drift av Lørenkvartalet.

Vedtekt Borettslaget -

10.1 Styrets sammensetning Borettslaget skal ha et styre bestående av én leder og fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

Forslag til endring fra Lasse til årsmøte 2025.

Vedtekt borettslaget

10.1 Borettslaget skal være representert i vårt felles styre (Lørenkvartalet sameiet / Lørenkvartalet borettslaget) med minst én leder eller et styremedlem. Styret i sameiet / borettslaget består av én leder og tre andre styremedlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Styrets innstilling

Styret i Lørenkvartalet er enig i endringen av vedtekten § 10.1

Forslag til vedtak

Forslag til endring til årsmøte 2025, vedtekt 10.2 endres.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Werner Bergenhus
Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.
- Lasse Wetting
Styreleder perioden 2025 - 2027

Lasse Wetting som har seksjon i Kruttveien 5 ønsker å stille som styreleder kandidat for perioden 2025 - 2027.

Viser til min erfaring som styreleder -

Har bidratt aktivt som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025. I perioden som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har jeg tilegnet meg erfaring innen drift av vårt bofellesskap i nært samarbeid med våre 22 leverandører. Bygårdsservice AS som er vår leverandør av vaktmestertjenester har jeg hatt daglig kontakt i perioden som styreleder.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har felles infrastruktur med sameiet Lørenplatået, som styreleder har jeg bidratt i arbeidet sammen med sameiet Lørenplatået i drift av vår felles infrastruktur.

Erfaring som styremedlem/ nå nestleder i Løren Velforening (17 sameier/ borettslag med nesten 2000 seksjoner) perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025, ansvarsområde drift av Lørenparken og Løren Velforening sine eiendommer (lys, gater og parkerings område).

Løren velforening - Administrasjon av gass/ infrastruktur på Løren for 369 seksjonseiere 2019 - 2025.

Ekstern styreleder erfaring - Styreleder i Lørenvangen ESEK perioden 2020-2022 (184 seksjoner).

Utdannet innen prosjektledelse/ økonomi - BI.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Werner Bergenhus
Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.
- Mariana Mikkelsen

Jeg har sittet i styret i Lørenkvartalet i 5 år og ønsker å bidra videre.

- **Sveinn Sandvik Svendsen**

Han har sittet i styret og vært ansvarlig for infotavlene og nettsider siden 2021. Han kommer til å reise bort i perioder fra sommer 2025 til sommer 2026, men vil være tilgjengelig digitalt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Avrinder Sing Hundal**

Avrinder Sing Hundal er andelseier i seksjon 92 Kruttveien 1 A. Han jobber som eiendomsmegler i DNB og fagkunnskap innen eiendom, eiendomsrett og økonomi. Han kan bidra i styrets arbeid på en positiv måte.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Mari Gakkestad**

Mari er seksjonseier i Kruttveien 1 A, ønsker å bidra til at styret får gode kandidater inn i styrearbeidet i Lørenkvartalet.

- **Mariana Mikkelsen**

Mariana er seksjonseier i Kruttveien 1 A, har tidligere erfaring med å sitte i valgkomitéen og ønsker å bidra med å finne gode kandidater for styret i Lørenkvartalet.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet 124 seksjoner driftes av ett felles styre, bofelleskapet har en samlet årsberetning. Selskapene driftes igjennom selskap 7056 sameiet i Lørenkvartalet, selskap 5815 borettslaget innbetaler månedlige driftskostnader til sameiet til vår felles drift av Lørenkvartalet.

62 seksjoner er eierseksjoner og tilhører sameiet - 62 seksjoner er andelsleiligheter og tilhører borettslaget, 13 av andelsleiligheten har egne hybeldeler.

- Styret jobber kontinuerlig med å drifte Lørenkvartalet på en best mulig økonomisk måte. Fremtidige vedlikehold ønsker styret skal finansieres ved opparbeid egenkapital. Styret har etablert et vedlikeholdsfond med høy innskuddsrente i OBOS banken for å imøtekomme de fremtidige vedlikeholdsprosjektene. Styret legger opp til en årlig økning av felleskostnadene på 2,5% - 3,0% i tillegg til den årlige økning av KIP (Konsumprisindeksen). Styret gjør oppmerksom på at de kommunale avgiftene har økt svært mye de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 15,8%. Bygningsforsikringen har også hatt store økninger de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 18%.
- Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan perioden år 2025 til 2040. Budsjettert vedlikehold i denne perioden er estimert til kr. 18 500 000,-. Det kan nevnes at styret legger opp til reparasjon/ vask/ maling av blokkfasadene/ skillevegger på balkong og terrasser i år 2029, en estimert kostnad kr. 7 000 000,-.
- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseierens viktigste informasjonskanal.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet.
- Fjernvarme/ Sanitæranlegg - Styret har i samarbeide med fagfolk gjennomført flere inspeksjoner
 - Gjennomgåelse av service intervall/ leverandør av service
 - Kontroll og utbedring av luftutskiller og ekspansjonstank
 - Kjemisk/ kontinuerlig rens av fjernvarmerør.
- Behandling av saker årsmøte/ generalforsamling 2025
- Behandling av forsikringssaker, 1 seksjon har hatt vannlekkasje fra oppvaskmaskin, en større pågående vannskadesak i 2 seksjoner/ ødelagt garasjetak i kjelleren.
- Oppfølging/ ferdigstillelse av vedlikehold av 2 trappehus/ vedlikehold av håndløpere Kruttveien 3 til 7.
- Utskifting av 3 skillevegger på balkong.
- Budsjettarbeid for 2025, ferdigstilt november 2024 for selskapene 7056 sameiet og 5815 borettslaget
- Forberedelser til digitalt årsmøte 27 - 30 april 2025.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold på Løren, samt ivareta driften av våre fellesområder.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- **Styret bruker årlig ca. 1000 arbeidstimer på drift av Lørenkvartalet**
- **Styret behandler ca. 1200 mail/ Vibbo pr. driftsår, samt 200 mobil henvendelser pr. år**
- Styret har avholdt 8 styremøter
- Styret har deltatt på 8 styremøter i Løren velforening
- Daglig kontakt med vaktmester, oppfølging av våre 22 leverandører som drifter sameiet/ borettslaget
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt
- Organisert og utført årlig gass service på aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse
- Oppfølging av seksjonseiere ved avvik ihht. husordensregler og vedtekter
- HMS – Rutinemessig HMS runder i Lørenkvartalet
- Utført årlig brannkontroll i fellesområder
- Godkjent nye seksjonseiere, samt forespørsel om utleie av seksjoner
- Oppdatert eierlister, merking av postkasser
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling
- Gjennomført dugnad, planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Utarbeidet årshjul, oversikt på vedlikehold og fremtidig likehold.

Styret, ved Lasse Wetting 16.03 2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 581 424 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak for høyt budsjett kostnader sameie.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 381 483.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene og kabel-Tv/Internett øker fra 01.01.2025 med kr 20,- pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		485 721	652 355
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 000 260	616 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-389 622	-488 764
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 200 873	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-514 003	-294 331
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-104 238	-166 634
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		381 483	485 721

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	565 182	865 522
Kortsiktig gjeld	-183 699	-379 801
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	381 483	485 721

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 857 013	2 614 833	2 876 688	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 669 610	3 855 364	3 643 312	6 588 000
Andre inntekter	3	1 165	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 527 788	6 470 232	6 520 000	6 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-987	-1 400	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-7 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 438	-9 416	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 768	-83 465	-86 000	-92 160
Konsulenthonorar	7	-10 185	-11 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 400	0	0	0
Forsikringer		-26 020	-37 106	-39 000	-39 000
Kommunale avgifter	9	-48 146	-98 389	0	0
Kostnader sameie	14	-3 091 216	-3 486 478	-3 712 764	-3 636 000
Andre driftskostnader	10	-13 357	-12 690	-13 200	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 300 940	-3 746 531	-3 882 364	-3 802 570
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 226 848	2 723 701	2 637 636	2 785 430
Innbetalt andel fellesgjeld		4 200 873	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 427 721	2 723 701	2 637 636	2 785 430
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 033	18 976	0	0
Finanskostnader	12	-2 468 494	-2 126 216	-2 462 000	-2 438 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 427 461	-2 107 240	-2 462 000	-2 438 000
ÅRSRESULTAT		5 000 260	616 461	175 636	347 430
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 000 260	616 461		

LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 829 102	1 315 099
SUM ANLEGGSMIDLER		163 869 102	163 355 099
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 779	7 084
Andre kortsiktige fordringer	15	7 396	27 388
Driftskonto OBOS-banken		248 928	577 147
Sparekonto OBOS-banken		263 079	253 903
SUM OMLØPSMIDLER		565 182	865 522
SUM EIENDELER		164 434 284	164 220 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	16	75 391 799	70 391 539
SUM EGENKAPITAL		75 701 799	70 701 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 936 786	44 527 281
Borettsinnskudd	18	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 548 786	93 139 281
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		161 487	129 533
Leverandørgjeld		9 773	35
Påløpte renter		12 439	216 810
Påløpte avdrag		0	33 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 699	379 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 434 284	164 220 621
Pantstillelse	19	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	14	518 495	205 369

Oslo, 27.03.2025

Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting

Ermin Bektesevic

Stine Leknes

Sveinn Sandvik Svendsen

Aina Suphellen Nagy

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 005 032
Akonto energi	1 272 608
TV/Internett	278 256
Eiendomsskatt	48 104
Strømuttak	45 942
Hybel TV/Internett	19 668
Kapitalkostnader IN I	2 856 552
Reg.kapitalkostnader IN I	461
Overført til kapitalkostnader	-2 857 013
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 669 610

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	1 164
SUM ANDRE INNTEKTER	1 165

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-10 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 400

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 146

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-10 297
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 003
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 357

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 236
Andre renteinntekter Sameiet Lørenkvartalet	27 094
SUM FINANSINNTEKTER	41 033

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 467 391
Renter på leverandørgjeld	-1 103
SUM FINANSKOSTNADER	-2 468 494

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	137 540 000
SUM BYGNINGER	137 540 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.124/bnr.211

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4329 / 8352 av Sameiet Lørenkvartalet.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Lørenkvartalet Lørenkvartalet som utgjør kr 518 495

Selskapets andel i Sameiet Lørenkvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Lørenkvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten sameieiekostnader. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 396
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 396

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 431 898
Egenkapital fra IN tidligere år	65 202 874
Egenkapital fra IN 2024	4 200 873
Reduksjon EK fra IN	-6 443 846
SUM ANNEN EGENKAPITAL	75 391 799

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.	
Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 697 845
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	389 622
Nedbetalt tidligere, IN	65 202 874
Nedbetalt i år, IN	4 200 873
	-39 936 786
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-39 936 786

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-48 612 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 612 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	39 936 786
Beregnete IN-forpliktelser	62 959 901
TOTALT	151 508 687

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 540 000
Tomt	24 500 000
TOTALT	162 040 000

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENKVARTALET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-31 20:15:15 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.

Vedlegg 1

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.

17 av 20

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 5815 Selskapsnavn: LØRENKVARTALET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lasse Wetting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekt § 10.1

Forslag til endring til årsmøte 2025, vedtekt 10.2 endres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon Werner Bergenhus

☐ Lasse Wetting

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Werner Bergenhus

☐ Mariana Mikkelsen

☐ Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Mari Gakkestad

☐ Mariana Mikkelsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993363472

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lasse Wetting er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekt § 10.1

Bakgrunn - Styret i borettslaget Lørenkvartalet og styret i sameiet Lørenkvartalet ble slått sammen i 2015.

Forslag til vedtektsendring tilpasset styrets drift av Lørenkvartalet.

Vedtekt Borettslaget -

10.1 Styrets sammensetning Borettslaget skal ha et styre bestående av én leder og fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

Forslag til endring fra Lasse til årsmøte 2025.

Vedtekt borettslaget

10.1 Borettslaget skal være representert i vårt felles styre (Lørenkvartalet sameiet / Lørenkvartalet borettslaget) med minst én leder eller et styremedlem. Styret i sameiet / borettslaget består av én leder og tre andre styremedlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

Styrets innstilling

Styret i Lørenkvartalet er enig i endringen av vedtekten § 10.1

Forslag til vedtak:

Forslag til endring til årsmøte 2025, vedtekt 10.2 endres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Wetting (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Werner Bergenhus

Lasse Wetting

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jon Werner Bergenhus (11 stemmer)

Mariana Mikkelsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Werner Bergenhus

Mariana Mikkelsen

Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Avrinder Sing Hundal (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Mari Gakkestad (17 stemmer)

Mariana Mikkelsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Gakkestad

Mariana Mikkelsen