

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lørenvengen 32, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 257

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 13722-3134

Referansenummer: QP6376

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat takkonstruksjon. Sveiset banebelegg (takpapp, membran).

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Pusset og malt fasade.

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Hjørnebalkong i betong med rekkverk i stål og glass. Malte terrassebord på gulvet. Balkongen er på ca. 10 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Hoveddelen av balkongen er omtrent nordvestvendt og rundt hjørnet er den sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs laminat. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stuen og soverom. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er opplyst at alle veggflater er malt i 2021 og noe er malt på nytt i 2025.

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

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

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Baderomskabin med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (ikke installert på befaringen) og eget tørkeskap. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende systerne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Avtreksventil koblet til det balanserte anlegget. Overstrømming under døren for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bod: Rørskap med stoppekraner til det vannbårne radiatoranlegget. Wc: Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Ellers skjult anlegg. Bad: Rørskap over wc til forbruksvann med hovedstoppekraner. Rørkursene er merket. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra rørskapet.

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

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på bad, wc og bod. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene sikrer sirkulasjon av luft.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A. (Står 50 A på kursoversikten).

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat (6 kg. pulverapparat merket ABC) og sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Hjørnebalkong i betong med rekkverk i stål og glass. Malte terrassebord på gulvet. Avrenning fra balkongen i forkant av av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Hoveddelen av balkongen er omtrent nordvestvendt og rundt hjørnet er den sydvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er opplyst fra styreleder at det er gått rundt i samarbeid med andre boligselskaper. Fra melding fra styreleder: "Til info så var det ingen feil å spore". Dette er ikke å betrakte som en vedlikeholdsplan i denne sammenheng, men sier noe om at borettslaget er bevisst på behovet for løpende vurderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Det er opplyst at alle veggflater er malt i 2021 og noe er malt på nytt igjen i 2025 (f.eks. et av soverommene).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Største skjevhet er målt til ca. 11 mm. gjennom hele stuen og ca. 5 mm. på to meters lengde i gangen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Andre innvendige forhold

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderomskabin med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (ikke installert på befaringen) og eget tørkeskap. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

Noen gamle borehull i veggfliser. Hullene er tettet med silikon.



Gamle borehull. Hullene er tettet med silikon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Eget tørkeskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. (Det er ikke koblet på vaskemaskin på befaringen). Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Overstrømming under døren.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende systerne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Avtrekksventil koblet til det balanserte anlegget. Overstrømming under døren for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bod: Rørskap med stoppekraner til det vannbårne radiatoranlegget. Wc: Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Ellers skjult anlegg. Bad: Rørskap over wc til forbruksvann med hovedstoppekraner. Rørkursene er merket. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra rørskapet.



Rørskap i bod.



Rørskap bad.

! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, wc og bod. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene sikrer sirkulasjon av luft.

Det er opplyst at det ble utført sjekk av ventilasjonen i 2024. Arbeidet ble utført og bestilt i regi av borettslaget.

! TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eier opplyser at radiatoranlegget fungerer som det skal.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A. (Står 50 A på kursoversikten).

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.
2016 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2016. Arbeidene er utført av Romerike Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat (6 kg. pulverapparat merket ABC) og sprinkleranlegg.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

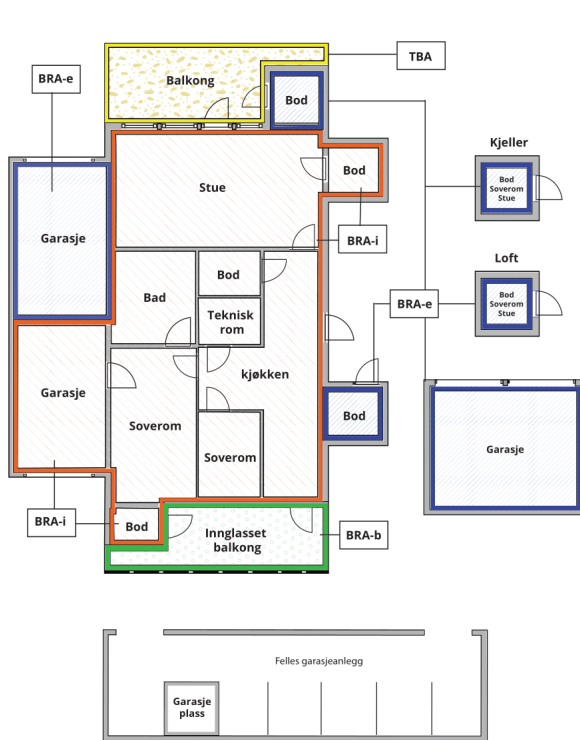
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	84			84	10
Kjeller		5		5	
SUM	84	5			10
SUM BRA	89				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen. Ca. 224 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 10 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med B 33. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 240 cm. bred og er merket 28. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	257		0	1154.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lørenvangen 32

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2013/GARTNERLØKKA BORETTSLAG	816495822	2013	OBOS	Reinhartsen Nicolay, Reinhartsen Renate Berenett

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	1 740 000	10 310 31.12.2024	2 457 000 02.06.2025

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4722.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6653783			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP6376>

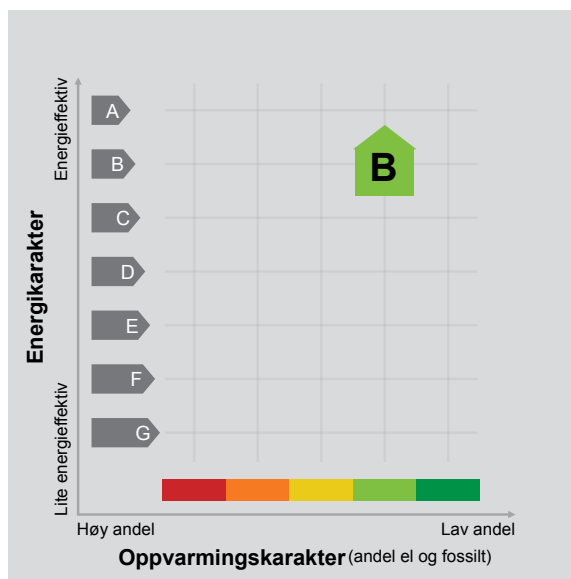
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lørenvangen 32
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300401297
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-144224
Dato	07.07.2025
Innmeldt av	Multiconsult 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2014
Bygningsmateriale:
BRA: 84
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenvangen 32	300401297	H0203	1	0	7

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	213 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	144,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
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	0,06
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	0,88
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	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

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	2.5.2014

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.021
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
-------	-----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 393 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 387 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 393 kWh/år

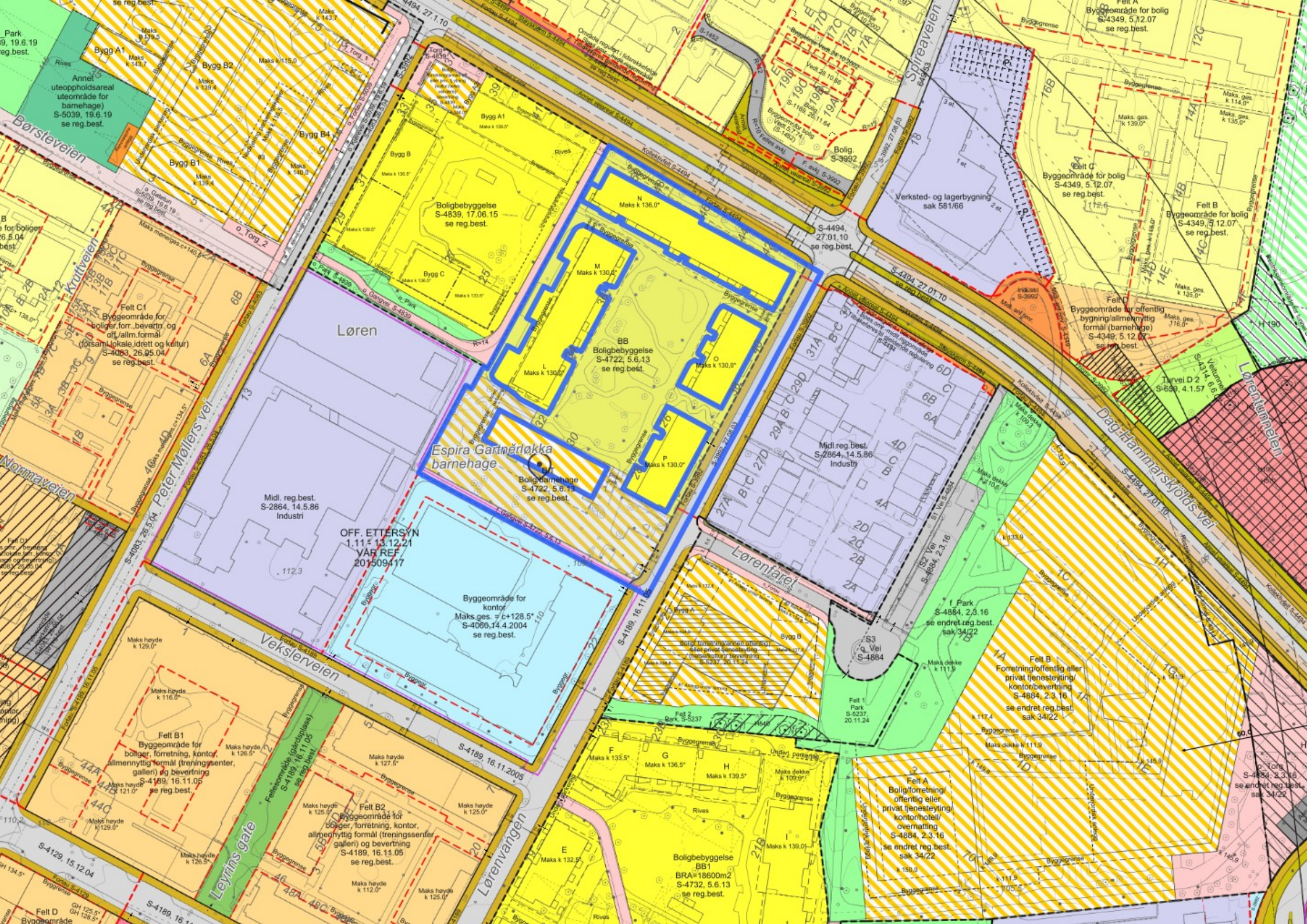
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	3 158 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 234 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 393 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,0 %
--------------------------------------	--------



S-4722

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. Løren, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse felt BB. Bebyggelse og anlegg - bolig/ barnehage felt B/T. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200704453](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200704453

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 – 51 OG LØRENVANGEN 24 Gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert OP2-200704453, datert 24.01.2012 og revidert 27.08.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig/ barnehage | felt B/T |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg | |

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg**3.1 Utnyttelse**

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 20 700 m² BRA, med følgende fordeling:

- Felt BB maksimum 17 500 m²
- Felt B/T maksimum 3 200 m²

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet. Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 14 meter eksklusive balkonger. Balkonger tillates kraget inntil 1,8 meter ut fra fasade og ut over byggegrenser mot vei. Understøttelse til hjørnebalkonger ut over byggegrense tillates ført ned til terreng. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² per bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesimslinjen.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres minst én forbindelse gjennom bebyggelsen mot Lørenvangen. Denne forbindelsen skal være åpen i minst de to nederste etasjene (bygning O og P i felt BB).

3.5 Bruk

Innen område regulert til kombinerte formål – boliger og barnehage skal det innpasses en 6 avdelings barnehage i underetasje og 1. etasje av bebyggelsen (bygning K i felt B/T).

3.6 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 - 50 m²
- Minimum 30 % på 50 - 80 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalgangeløsninger tillates ikke til mer enn to leiligheter.

3.7 Utearealer

Innenfor områder regulert til bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som felles uteoppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Mot Dag Hammarskjølds vei skal det etableres et vegetasjonsbelte med en bredde på minimum 5 meter.

Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng / lokk og takterrasser. Balkonger kan regnes med i utearealet, dersom tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1.mai kl.15:00. Uteareal for barnehagen skal være minimum 2 400 m² og allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

3.8 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel fra Lørenvangen som vist med piler på plankartet.

3.9 Parkering

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

På bakkeplan i felt B/T skal det etableres 7-10 parkeringsplasser for henting / bringing til barnehage. Plassene skal kunne benyttes for gjesteparkering til boligene utenom barnehagens åpningstid.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal etableres en felles gangvei langs barnehagens grense mot naboeiendom i syd. Gangveien skal opparbeides i en bredde på 3 meter inklusiv skulder og snølager. Gangveien skal være felles for planområdets eiendommer gnr. 124 bnr. 46, 51 og 82. Gangveien skal gjøres allment tilgjengelig.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller større for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for:

- Beplantning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Uteareal og parkering for barnehagen
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for forflytningshemmede

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealene som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal ny Økern-Sinsen-tunnel være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 leiligheter innenfor planområdet, skal barnehage med minimum to avdelinger være etablert.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor bebyggelsen, skal felles gangvei gjennom området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn av bebyggelsen mot Lørenvengen, skal tilliggende del av Lørenvengen med fortau mot planområdet være opparbeidet. Kravet omfatter ikke fortau på motsatt side av Lørenvengen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 180.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Torvgata 6

2000 LILLESTRØM

Dato: 19.04.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201308450-53

Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: LØRENVANGEN 24 - 36

Eiendom: 124/257/0/0

Tiltakshaver: LØRENVANGEN UTVIKLING AS,
v/Magnus H. Rongved

Adresse: Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Adresse: Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenvangen 24 - 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller - Byggetrinn 1 - Hus 2, 4, 5 - tidligere adresse: Dag Hammarskjølds vei 49 - nåværende adresse: Lørenvangen 24-36. Vi mottok søknaden om ferdigattest 03.04.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308450			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan bygg K+P / hus 4+5	A02	14.06.2013	1/40
Avkjørselsplan	C-02	03.06.2013	1/41
Uteoppholdsareal-takplan	E-15	20.06.2013	1/42
Snitt landskapsplan	LA 201	07.06.2013	1/45
Hus 5 Plan 1-2	E-5	17.06.2013	1/50
Hus 5 Plan 1-2	E-5	17.06.2013	1/51
Hus 4 Plan 1-2	E-8	17.06.2013	1/52
Hus 4 Plan 3-5	E-9	17.06.2013	1/53
Snitt	E-2	17.06.2013	1/54
Fasader hus 5 (3B)	E-7	17.06.2013	7/2
Fasader hus 4	E-10	17.06.2013	7/4
Situasjonsplan bygg M / hus 2	D-1A	22.05.2014	18/11
Landskapsplan trinn 1	LA 102	23.05.2014	18/12
Plan 1-5 etasje	E-3A	22.05.2014	18/14
Snitt bygg M / hus 2	E-2A	22.05.2014	18/15



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Fasader hus 2	E-4 A	22.05.2014	18/16
Teknisk plan som viser omfang av brukstillatelsen	LA 301	17.11.2015	40/15
Plan kjeller	E-1	18.03.2016	40/16

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling nord

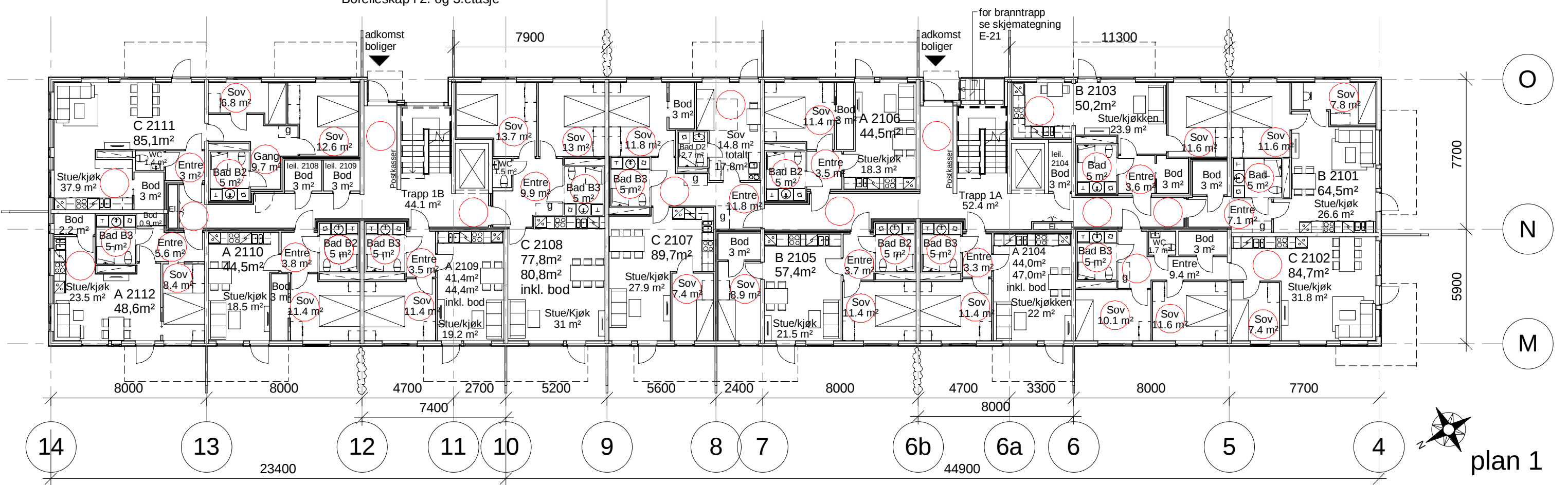
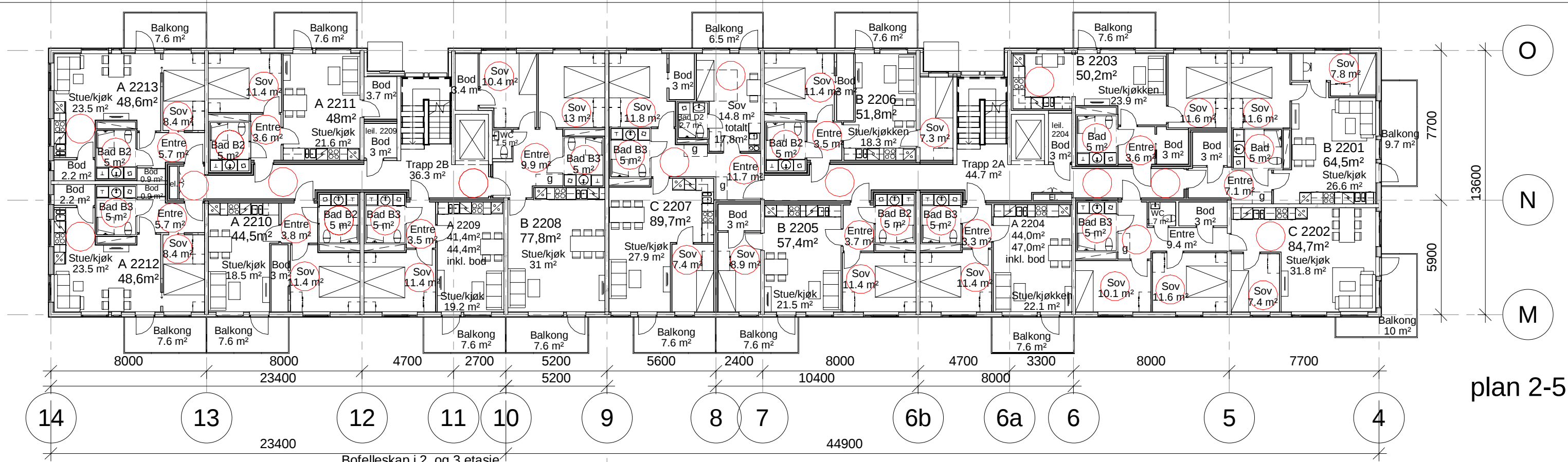
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2018 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler

Marthe Stiansen Ökvist - fungerende enhetsleder

Kopi til:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS, v/Magnus H. Rongved, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,
magnus.rongved@veidekke.no



Endringssøknad 22.05.14
Lørenvangen Nord, Hus 2

Plan 1.-5.etasje

M=1:200 i A3

Rev. 22.05.14
17.06.13

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Michelle Lehn Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: michelle.lehn@emera.no

8631594

690/2013

07.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.07.2025.

Boligselskap: 690 Gartnerløkka Borettslag
Organisasjonsnr: 816.495.822
Andelseier: Renate Berenett Reinhartsen Nicolay Reinhartsen
Leieobjektnr: 2013
Adresse: Lørenvangen 32, 0585 OSLO
Andelsnummer: 7
Borettsinnskudd: kr 1.740.000,–
Hjemmeside: <http://gartnerlokka.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653783.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Eventuelle strømaplesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside www.techem.no
- r.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Nøkler kan bestilles hos styret på gartnerlokka@styrerommet.no. Ved bestilling oppgis navn på borettslag, leilighetsnummer, nøkkelnummer, samt antall nøkler som ønskes. Nøklerne sendes fra leverandøren rekommandert.
- IN-lån: forfall 30.03 og 30.09.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.

- For de som ønsker å koble seg til og kjøpe ladestasjon, er det mulig å gjøre det gjennom å sende mail til gartnerlokka@styrommet.net. Pris: kr 31.740.-. Ladestasjon monteres opp i løpet av 14 dager.
- Garasje følger leilighetene: Ja, men det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som har, og er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det er ikke eierskiftegebyr på garasjeplasser
- Styret jobber med følgende saker: Inneklima, reklamasjoner, gårdsrommet og gartnerarbeid, sikkerhet for beboerne, kontroll av brann- og sprinkelanlegg, fakturakontroll, leverandører, henvendelser fra beboere gjennom styrommet, felles saker på tvers gjennom Garasje og Gårdsroms-sameie

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207512478 A		49.203.179,-	31 år 2 md.	12		Flyt	5,42%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 20.276,- pr. md.

Herav:

Garasje	150,-
Felleskostnader	5.698,-
Akonto oppvarming	795,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	13.633,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 20.810,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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 fratrekk 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	150,-	138.692,-	10.310,-	2.471.308,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207512478	2.456.646,-	13.633,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.457.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

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 renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Frank Gunnar Pettersen Lørenvangen 28, 585 OSLO, e-post: frpe@unicellnordic.com.

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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 690

GARTNERLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GARTNERLØKKA 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 10. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/690>

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. FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKT § 5.
7. FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER § 5.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GARTNERLØKKA 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

Marie Rygh Krefting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Simen Dyb Berg og Marte Skrivervik 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. 0690 Gartnerløkka Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-690.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKT § 5.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å spisse dagens vedtekt som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar til å inkludere at vedlikehold av låser til leilighetsdør inklusive dører til de leiligheter som har utleiedel også er andelseiers ansvar.

Dagens vedtekt sier:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Forslag til ny bestemmelse:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, **reparasjon av låser til alle dører inklusive dør til utleiedel**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak

Endring av dagens vedtekt § 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, godkjennes.

Sak 7

FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER § 5.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre ordlyden i borettslagets husordensregler § 5. Dette for å gjøre det enklere for andelseiere å forstå regler for husdyrhold.

Dagens bestemmelse sier:

§ 5 Dyrehold. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor 1 borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 5 Dyrehold. *Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:*

1. *Det forutsettes at eier av husdyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr. Husdyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
2. *Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på eiendommen.*
3. *Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
4. *Eier av husdyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.*
5. *Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret*

kreve husdyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler §5 vedtas

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Gunnar Pettersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Garvoll
- Per Gunnar Norling
- Tove Caroline Rusvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benjamin Dokken
- Leonardo Kipfer

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

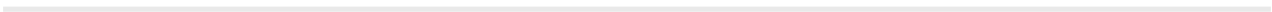
Følgende stiller til valg som delegat:

- Frank Gunnar Pettersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Gunnar Norling



Styrets årsrapport

Gartnerløkka Borettslag 2024

Styret har deltatt på totalt 7 styremøter felles med de andre boligselskapene og i borettslaget.

19 saker har vært oppe i møtene i perioden.

Noen saker som styret har arbeidet med:

Økonomi:

Selv om vi har hatt en del uforutsette utgifter som feil på ventilasjon, rens av ventilasjon og utfordringer varmt/kaldt vann har vi klart å dekke dette på driften. Men vår buffer er nå redusert og må bygges opp igjen. Basert på kommende økte kommunale utgifter (rundt 22% for 2025) og kostnader som kommer med å sikring av boder med et bedre lås system. I tillegg kommer et bytte av lamper i fellesområder. Her har det kommet nye regler for lyspærer som selges ikke kan være type lysstoffrør. Eksempel spottene i oppgangen. Det lar seg ikke kjøpe nye lyspærer og vi må bytte alle lamper. Når de ikke lyser lengre må hele lampen byttes. Det blir en del penger. Vi da hente inn penger gjennom med en økning av felleskostnader fra januar for dekke disse kostnader. I tillegg fortsette å bygge opp bufferen som er blitt redusert. Husk det er ikke 10% opp på hele beløpet pr mnd. Kun på det som gjelder felleskostnader og det meste er kommunale kostnader.

Den økonomiske Mai 2025:

Borettslaget gikk med et lite overskudd i 2024 selv om vi hadde noen større uforutsette kostnader i 2024. Vi har penger til utføre de planlagte utbedringer som utbedre låssystemet i boder og bytte av lamper uten å øke felleskostnader.

I tillegg fortsette å bygge opp buffer.

Ventilasjonen og varme leiligheter:

Styret har engasjert Byggenergi AS til å se på løsninger som kan forbedre luftkvaliteten. På grunn av uisolerte rør i dekket forsvinner en del varme ut dekket og varmer opp på feil sted. Det blir varmt og tørt for enkelte.

Det finnes løsninger på markedet. Noen kan fungere hos oss, men det er også ulemper med disse. Radiator kan byttes. Men de avgir mere støy enn de vi har i dag og vil koste mange penger. Styret ønsker å bruke litt mer tid på saken siden løsningene vil koste en del penger, og vil vi være 100 prosent sikre på at det gir oss en gevinst og et bedre inneklima.

Vi har hatt tre forskjellige aktører som har god kjennskap til ventilasjonen som vi har fått installert. Byggeforskriftene som alle utbygger forholder seg til fører til tette, tørre og varme boliger. Byggeforskriftene stiller ikke de like store krav til ventilasjon som kan bidra til et optimalt inneklima. Det er montert et balansert Ventilasjonsanlegg som oppfyller minstekrav. Ved Soloppvarming om sommeren og varmelekkasje fra uisolerte rør i dekke om vinteren forsterker dette effekten. For noen som har en leilighet med ugunstig plassering vil inneklima påvirkes mer enn for andre. Fagfolkene som har sett på saken har ingen enkel løsning på problemet, utenom at det gjennomføres en omfattende ombygning med enorme kostnader. Det har blitt foretatt noen justeringer på anlegget i nr 30-32 hvor luften i perioder har vært dårlig. I tillegg ble vi anbefalt å gjennomføre en ventilasjonsrens i leiligheter og kanaler. Rensen ble utført november og desember.

Ventilasjonsrens 26-28-30-32:

Vi engasjerte Aktiv Ventilasjon for å se på støv i ventilasjonen. Det ble gjort en nærmere undersøkelse rensen og det ble ikke avdekket mye støv i fellesanlegget. Men stikkprøver som ble utført avdekket mye støv i avtrekk på bad hos flere beboere. Det var på tide med en rens. Rensen er nå utført i de fleste leiligheter der de fikk tilgang. For dem som ikke fikk gjennomført rensen vil en ny rund komme i år. I tillegg ble utført rens av større

tilførsel kanaler i bygningene. Rensen har ført til bedre luftstrøm til leilighetene og det påvirker luftstrømmen og inneklime positivt.

Ventilasjonsstopper i oppgang 30-32:

Vi har i gjennom 2024 hatt store utfordringer med stopper av ventilasjonen i 30-32.

Anlegget har i flere perioder fusket. I perioder har enkelte beboere også opplevd kald luft og andre nærmest ikke hatt luft. Byggenergi har flere ganger prøvd å regulere både luftmengder og temperaturen. Men anlegget er følsomt og har overstyrt endringen. Feilsøking har vært vanskelig. Styret besluttet etter råd fra Byggenergi byttet ut hjernen som styrer anlegget. I tillegg er trykket økt noe for å få mere luft pr kubikk. Slik det ser ut nå så fungerer anlegget bedre. Men det krever en ny stopp av anlegget med feilsøking når det er helt ute av drift før vi helt sikre på problemet er løst. Stoppen lar vente på seg. Vi må bare smøre oss med tålmodighet.

Status på Ventilasjonen i oppgang 30-32

På tappen ble flere sensorer er nå byttet og det ser ut som anlegget nå fungerer og stoppene uteblir. Vi håper nå saken er løst.

Varmt og kaldtvann oppgang 30-32:

I perioder i år har det vært lite varmtvann i oppgangen særlig tidlig om dagen. Det er ikke unormalt at når alle går i dusjen mellom 06:30 og 08:00. Trykket kan bli mindre i perioder og det blir kamp om varmtvann. En trykkforsterker hjelper til og vannet kommer i løpet av 5 min. Årsaken ser ut til være defekte dusjbaterier som presset varmtvann tilbake og påvirket flere i oppgangen. De er nå lokalisert og byttet. Vær obs på at ansvaret med bytte disse ikke ligger på borettslaget. Det er vedlikehold. Merker man at varmtvann ikke kommer etter 10 min. sjekk først at det er varmt vann i andre kraner som på kjøkken eller vask. Har du varmtvann der må du kontakte rørlegger. Det forskjell på kvaliteten på dusjbaterier. Velg kvalitet.

Utbedring av trappeneser:

Veidekke utbygger har gjort noen utbedringer. Men vi er ikke helt fornøyd. Nytt forsøk blir gjennomført år.

Våre fasader:

Det gjenstår noe arbeid med å male våre tre fasader. Dette er som kjent en reklamasjon som ble opprettet i 2017 mot utbygger. Alle arbeidene er nå fullført og reklamasjonen er nå avsluttet.

Renovasjon:

Beboerne setter fortsatt igjen søppel og papp ved avfallsbrønnene våre. Det er ikke positivt for miljøet. Skilt/lapper er satt opp for å veilede usikre beboere. Det er forbudt med forsøpling. Dette kan føre til at beboer som setter igjen avfall får en faktura for bort kjøring.

Dette gjelder også bygge avfall etter oppussing. Dette kan ikke oppbevares på fellesområder og må kjøres bort umiddelbart.

Uteområde:

Vi er ikke fornøyd med jobben gartner utførte i 2024. Boligselskapene er nå enige om valg av ny leverandør. Det er også besluttet å bruke mere penger på oppgradering i 2025.

Forslag på endring av husordensreglene rundt dyrehold til årsmøte 2025:

Gårdsrommet sliter med at dyr bruker vårt uteområde til toalett. Sandkasser er fristende. Dette er svært plagsomt for de som har småbarn som leker der. Fremmede dyr har vi ikke kontroll på.

Men vår dyr bosatt hos oss må passe godt på.

Det er kommet inn forslag til årsmøte på ordlydsendring i husordensreglene om dyrehold.

Det gjelder båndtvang i fellesområder gårdsrommet. Borettslaget eier ikke gårdsrommet/uteområde. Men vi som brukere må da forholde oss til skiltingen i Gårdsrommet. Ordlyden er ikke helt lik våre husordensreglene og vi må endre dette. Gårdsrommet eies og driftes av GGS Garasje og Gårdsroms-Sameie. Alle vedtak i GGS følges opp av boligselskapene. De regler som er vedtatt av boligselskapene er godt skiltet. Ingen tvil der. Endringen omfatter punktet om båndtvang som gjelder for alle dyr i gårdsrommet. I boligselskapene sine husordensleger kommer ikke det godt nok frem at det gjelder alle dyr, selv om det står at husdyr skal holdes unna plener og sandkasser. Husdyr er ikke dekkende nok. Det må stå alle dyr. Forlaget om endring av ordlyd vil komme opp i alle boligselskap. Det blir da felles regler som er enkle å forholde seg til slik at misforståelser ikke oppstår.

Vedtektene:

Styret vil også ta en gjennomgang av vedtektene. Det er noen gråsoner rundt borettslaget og andelseier sitt ansvar ved skader på bygningsmassen. Det gjelder slitasje og vedlikeholdsplikt. Det kan også være hva vår forsikring dekker ved brann og vannskader. Etter en sjekk kan vi forsikre alle at vi har en god forsikring som dekker godt ved slike skader. Også deg som uskyldig part.

Men du som andelseier har også et ansvar. Det da viktig å vedlikeholde sin del. Eksempler er vannkraner og elektriskanlegg, innerdører, vinduer og balkongdører smøres. Ikke reise bort i mange uker uten å stenge stoppekraner. Disse tingene er fort gjort å glemme. Styret vurderte å legge ut FDV på de viktigste ting som vi alle må forholde oss til på Vibbo. Men siden FDV fortløpende oppdateres i Boligpermen kan vi ikke gjøre dette. Dere kan selv finne oppdatert FDV er i Boligpermen. Da må dere tilgang og innlogging. Styret har oppdatert alle som har meldt tilbake til oss etter en runde våren 2025. Er du i tvil, eller ikke har tilgang send inn forespørsel til oss på Vibbo og sjekker det ut.

Selvaag planlagte utbygging Lørenvangen 22:

Ser ut som prosjektet ennå ikke er avklart og vi følger saken hvis noe nytt dukker opp.

Planlagt bygging i Lørenvangen 25:

Mursteins bygget i nr.25 skal rives og 2 blokker skal opp 5 og 7 etasjer. Arbeidene starter i 2025. Det blir støy og støv. Heldigvis blir ikke bygget så høyt som først planlagt. Styret vil følge med og oppdatere dere på saken.

Gjenglemte ting i garasjen og ladekabler som ikke er tilkoblet:

Oppbevaring og lagring av ting på parkeringsplassen har blitt redusert betraktelig etter at vi har minnet folk på brannfaren og regler for bruk av plassen. Vi gleder oss over dette. Fortsett med holde plassen fri for ting. Ladekabler som ikke er i bruk og koblet til boksen forekommer. Disse må ikke være koblet til uten at du lader. Kommer det vann på gulvet og ledning havner i vannet kan boksen kortslutte. Det hjelper ikke å la den henge i stigen. Den kan ved et uhell havne på gulvet. Konsekvensen er at du får en regning på ny boks kr 32.000.- for kunne lade og naboene ikke for lade i en periode.

Ladeanlegget:

Effektstyringen gikk i stykker i starten på 2025 og det var en del utfordringer med å få byttet styringen. Anlegget ladet ikke optimalt i en lengre periode. Den er nå byttet og vi kapasitet til å lade opp bilene i løpet natten. Det kreves mye strøm til å lade 125 biler uten at prisen skal bli for høy. Effekt koster mye mer enn hva folk tror. Så det er viktig styre dette for å unngå ekstra kostnader for brukerne.

Viktig å kjenne til:

Techem:

Vi anbefaler alle og å laste ned Techem Appen for å kontroll over forbruk av varmtvann og radiator. Dere betaler a konto hver mnd. og forbruket avregnes hver tredje mnd. Det vil si at forbruk i Januar blir først avregnet på faktura April/Mai. Derfor endrer felleskostnadene seg fra mnd. til mnd. Betaler du for mye blir dette avregnet på neste avregning.

Parkering av EL sparke sykler i gårdsrommet:

Boligselskapene har fattet vedtak om at det er forbudt å parkere EL-sparke-sykler gårdsrommet. Vi ber alle beboere å forholde seg til dette.

Parkering av MC og Mopeder.

Gårdsrommet er bilfritt, men det betyr ikke at andre kjøretøy som MC og Mopeder kan ferdes der. Parkering av disse eller kjøring i gårdsrommet er ikke tillatt. Alle som bor her må passe på at også deres gjester overholder dette.

Parkering i garasjen.

Parkering i garasjen er tillatt på sin egen parkeringsplass hvis det er plass til det og ikke til hinder for naboer.

Har man flere kjøretøy som skal parkeres må de ikke oppta plass i kjørebanelen, eller skape hindringer slik at naboer ikke kommer til sitt eget kjøretøy. Plassen skal ikke brukes til oppbevaring på grunn av brannfaren.

Ekstern Facebook side Gartnerløkka Atrium.

Ingen av boligselskapene deler informasjon eller svarer på spørsmål som dukker opp der. Dette foregår gjennom Vibbo og styrerommet.

Brannsentralen:

Når andelseier overtar skal den som flytter ut sette ny eier inn i hvordan sikkerheten i leiligheten fungerer. komfyrvakt og røykvarsler er de to viktigste punktene. Hvordan brannsentralen avstilles når røykvarsler er utløst er viktig. Dette må alle kjenne til. Instruks og veiledning er satt ved utgangsdøren. For oss som har bodd her en stund kan det også være lurt å ta titt på den innimellom.

Saker som det jobbes videre med er:

- Inneklima.
- Gårdsrommet og gartnerarbeid.
- Sikkerhet for våre beboere.
- Kontroll av brann- og sprinkelanlegg.
- Fakturakontroll.
- Leverandører.
- Henvendelser fra beboere gjennom styrerommet.
- Oppdatere nye andelseier i boligmappen og Garasjeporten.
- Felles saker på tvers av Garasje og Gårdsroms-sameie.
- Budsjett møte.
- Regnskapsmøte.

Ladestasjon:

For dem som ønsker å koble seg til og kjøpe Ladestasjon, er det mulig å gjøre det gjennom å sende e-post til gartnerlokkagarasje@styrerommet.no

Prisen er i dag er kr 33.740.- Leveringstid varierer på grunn av høy etterspørsel og mangel på råvarer i Europa.

Prisen kan virke høy. Men det krever god infrastruktur for at alle skal kunne lade på samme tid. Fordelen er at Garasjesameiet sitter på ansvaret og kostnaden hvis feil oppstår på boksen din. Dette gjelder ikke ladekabler som er tilkoblet ladeboksen uten at det lades. Fuktighet fra vått gulv kan kortslutte boksen.

Styret Gartnerløkka Borettslag ønsker alle et riktig god sommer.

Styret kan kontaktes enten på Vibbo eller gartnerlokka@styrerommet.no



Til generalforsamlingen i Gartnerløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		290 614	397 934
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 131 898	3 686 641
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-612 175	-765 791
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 639 077	-2 775 696
Innsk. øremerk. bankkto		-3 089	-1 728
Endring egenkapital i fellesanlegg	22	-47 307	-250 747
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-169 750	-107 320
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		120 863	290 614

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	414 806	787 354
Kortsiktig gjeld	-293 943	-496 740
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	120 863	290 614

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 644 732	3 440 003	3 638 388	3 638 388
Innkrevde felleskostnader	2	3 070 556	2 794 774	2 542 612	3 321 831
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 715 288	6 234 777	6 181 000	6 960 219
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-13 395	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-95 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-11 500	-8 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-107 175	-101 780	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-2 465	-46 894	-50 000	-50 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-670 691	-383 335	-235 000	-485 000
Forsikringer		-150 357	-134 921	0	0
Kommunale avgifter	8	-65 255	-108 407	0	0
Garasjer	9	-64 800	-64 800	-67 800	-68 000
Kostnader sameie	22	-1 372 772	-1 095 933	-1 486 000	-1 803 000
Energi/fyring		-91 247	-87 153	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 564	-342 348	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-177 531	-160 041	-166 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 197 058	-2 653 108	-2 712 500	-3 274 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 518 230	3 581 669	3 468 500	3 686 219
Innbetalt andel fellesgjeld		2 639 077	2 775 696	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 157 307	6 357 365	3 468 500	3 686 219
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 148	3 922	0	0
Finanskostnader	12	-3 032 557	-2 674 646	-3 001 000	-3 039 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 025 409	-2 670 724	-3 001 000	-3 039 000
ÅRSRESULTAT		3 131 898	3 686 641	467 500	647 219
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 131 898	3 686 641		

GARTNERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 816 495 822, KUNDENR. 690

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	172 880 800	172 880 800
Tomt		22 069 200	22 069 200
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	256 844	209 537
Miljøbankkonto, øremerket		95 943	81 560
SUM ANLEGGSMIDLER		195 302 787	195 241 097
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		91 972	0
Andre kortsiktige fordringer	14	16 135	109 705
Energiavregning		0	69 449
Driftskonto OBOS-banken		306 602	608 107
Sparekonto OBOS-banken		97	93
SUM OMLØPSMIDLER		414 806	787 354
SUM EIENDELER		195 717 593	196 028 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5 000		265 000	265 000
Annen egenkapital	15	64 990 810	61 858 913
SUM EGENKAPITAL		65 255 810	62 123 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 096 998	55 348 250
Borettsinnskudd	17	77 980 000	77 980 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	90 842	79 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		130 167 840	133 407 798
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 353	177 046
Påløpte renter		15 914	264 705
Påløpte avdrag		0	54 989
Energiavregning	19	82 641	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		293 943	496 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 717 593	196 028 451
Pantstillelse	21	194 950 000	194 950 000

Garantiansvar	22	54 383	60 963
---------------	----	--------	--------

Oslo, 05.05.2025
Styret i Gartnerløkka Borettslag

Frank Gunnar Pettersen/s/	Marius Garvoll/s/	Per Gunnar Norling/s/
---------------------------	-------------------	-----------------------

Tove Caroline Rusvik/s/	Ingrid Fløgstad Håvik/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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 934 536
Eiendomsskatt	65 220
Garasjeleie	64 800
Ekstra kjellerbod	6 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 632 340
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 392
Overført til kapitalkostnader	- 3 644 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 070 556

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-2 465
--------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 465
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 689
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-31 369
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 537
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-216 741
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-65 824
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-263 532
--------------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-670 691
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 255
---------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-65 255
-------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOSTNADER GARASJER**

Garasjekostnader	-64 800
------------------	---------

SUM GARASJER	-64 800
---------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 750
-----------------------------	--------

Renhold ved firmaer	-124 291
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-36 227
--------------------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 252
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-577
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 433
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 531
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 314
Andre renteinntekter	834
SUM FINANSINNTEKTER	7 148

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 031 907
Andre rentekostnader	-650
SUM FINANSKOSTNADER	-3 032 557

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2016	172 880 800
SUM BYGNINGER	172 880 800

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.124/bnr.257

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	16 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 135

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 042 232
Egenkapital fra IN tidligere	58 955 813
Egenkapital fra IN 2024	2 639 077
Reduksjon EK fra IN	-3 646 312
SUM ANNEN EGENKAPITAL	64 990 810

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,59 %, løpetid 40 år

Opprinnelig 2016

-116 970 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 665 937

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

612 175

Nedbetalt tidligere, IN

58 955 813

Nedbetalt i år, IN

2 639 077

-52 096 998

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-52 096 998**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016

77 980 000

SUM BORETTSINNSKUDD**77 980 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-90 842

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-90 842****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-94 707

-94 707**KOSTNADER**

Overført

25 431

SUM KOSTNADER**25 431**

Uoppgjort avregning gjelder Q3 2024.

-13 365

SUM ENERGIAVREGNING**-82 641**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 980 000
Pantelån	52 096 998
Beregnete IN-forpliktelser	57 948 578
TOTALT	188 025 576

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

Bygninger	172 880 800
Tomt	22 069 200
TOTALT	194 950 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4378 / 5443 deler av Gartnerløkka Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 54 383.

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

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.25

Selskapsnummer: 690 Selskapsnavn: GARTNERLØKKA 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

Marie Rygh Krefting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Simen Dyb Berg og Marte Skrivervik 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 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKT § 5.

Endring av dagens vedtekt § 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER § 5.

Endring av husordensregler §5 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Frank Gunnar Pettersen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Marius Garvoll

☐ Per Gunnar Norling

☐ Tove Caroline Rusvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Benjamin Dokken

☐ Leonardo Kipfer

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Frank Gunnar Pettersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Per Gunnar Norling



**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 GARTNERLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 816495822

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 16. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

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:

Marie Rygh Krefting er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Simen Dyb Berg og Marte Skrivervik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

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: 9

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: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKT § 5.

Styret ønsker å spisse dagens vedtekt som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar til å inkludere at vedlikehold av låser til leilighetsdør inklusive dører til de leiligheter som har utleiedel også er andelseiers ansvar.

Dagens vedtekt sier:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Forslag til ny bestemmelse:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, **reparasjon av låser til alle dører inklusive dør til utleiedel**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak:

Endring av dagens vedtekt § 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. FORSLAG OM ENDRING AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER § 5.

Styret ønsker å endre ordlyden i borettslagets husordensregler § 5. Dette for å gjøre det enklere for andelseiere å forstå regler for husdyrhold.

Dagens bestemmelse sier:

§ 5 Dyrehold. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor 1 borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 5 Dyrehold. *Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:*

1. *Det forutsettes at eier av husdyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr. Husdyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*
2. *Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på eiendommen.*
3. *Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
4. *Eier av husdyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.*
5. *Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve husdyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.*

Forslag til vedtak:

Endring av husordensregler §5 vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Frank Gunnar Pettersen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frank Gunnar Pettersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marius Garvoll (16 stemmer)

Per Gunnar Norling (16 stemmer)

Tove Caroline Rusvik (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marius Garvoll

Per Gunnar Norling

Tove Caroline Rusvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Benjamin Dokken (16 stemmer)

Leonardo Kipfer (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Benjamin Dokken

Leonardo Kipfer

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Frank Gunnar Pettersen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frank Gunnar Pettersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Gunnar Norling (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Gunnar Norling



HUSORDENSREGLER FOR GARTNERLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.03.2016

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

§ 5 Dyrehold. Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av husdyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr. Husdyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av husdyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve husdyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret eter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposeene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Gartnerløkka borettslag org nr. 816 495 822 vedtatt i stiftelsesmøte 25.11.2015.
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2022 og ordinær generalforsamling
10.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Gartnerløkka borettslag 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.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Gartnerløkka eierseksjonssameie på gnr. 124 og bnr. 257 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 53 boliger. I tillegg til boligseksjon eier en barnehage seksjon 2. Eierseksjonssameie har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Borettslaget er også deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Gartnerløkka. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantennner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) I tilknytning til barnehagen, seksjon 2 i Gartnerløkka eierseksjonssameie, er det opparbeidet et uteareal. Barnehagen har eksklusiv bruksrett til dette arealet i barnehagens åpningstid, men andelseierne i borettslaget har rett til å benytte barnehagens uteareal utenom barnehagens åpningstid og på dager hvor barnehagen er stengt.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjeindommen som borettslaget er deleier i. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, **reparasjon av låser til alle dører inklusive dør til utleiedel**, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige fater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) 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.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GARTNERLØKKA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 07.08.2018

Leil.nr	Andelsnr.	Prosjektnr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	25	5101	15	El-uttak	B12	
1002	26	5102			B13	
1003	27	5103	53		B14	
1004	28	5104	54		B15	
1005	29	5105	55		B16	
2001	30	5201	56		B10	
2002	31	5202			B11	
2003	32	5203	57		B17	
2004	33	5204	14	El-uttak	B28	
2005	34	5205			B29	
2006	35	5206	59		B30	
2007	1	4201			B43	
2008	2	4202	6	El-uttak	B42	
2009	3	4203			B41	
2010	4	4204	45		B36	
2011	5	4205	46		B35	
2012	6	4206			B34	
2013	7	4207	28		B33	
2014	8	4208			B32	
3001	36	5301	43		B7	
3002	37	5302			B8	
3003	38	5303	42		B9	
3004	39	5304	41		B21	
3005	40	5305			B22	
3006	41	5306	40		B23	
3007	9	4301			B31	
3008	10	4302	26		B52	
3009	11	4303			B53	
3010	12	4304	25		B54	
3011	13	4305	24		B55	
3012	14	4306			B51	
3013	15	4307	7	El-uttak	B50	
3014	16	4308			B49	
4001	42	5401	39		B4	
4002	43	5402	106		B5	
4003	44	5403	60		B6	
4004	45	5404	61		B20	
4005	46	5405			B19	
4006	47	5406	62		B18	
4007	17	4401	13	El-uttak	B48	
4008	18	4402	5		B47	
4009	19	4403			B46	
4010	20	4404	4		B44	
4011	21	4405	3		B40	
4012	22	4406			B39	
4013	23	4407	2		B38	
4014	24	4408	1		B37	
5001	48	5501	63		B1	
5002	49	5502	23		B2	
5003	50	5503	16	El-uttak	B3	

5004	51	5504	37		B27	
5005	52	5505			B26	
5006	53	5506	31		B25	