

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 759 796,-
Felleskostn.: Kr 5 053,-
Selger: Mette Eskeland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 47/53 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 257
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1006260002

Stilren og luftig 2R med solrik balkong | God planløsning | Heis | Akonto fyring | Sentral

Velkommen til Lørenvangen 32!

Her får du en lys og romslig 2-roms leilighet med god planløsning, moderne løsninger og solrik, sørvendt balkong. Boligen byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, romslige oppholdsarealer og et stort bad med god komfort. Beliggenheten er attraktiv, i et rolig og trivelig borettslag med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og grønne omgivelser. Her kan du flytte rett inn og trives fra første dag!

Åpen stue- og kjøkkenløsning med naturlige soner
Sørvendt balkong på ca. 8 m² med gode solforhold
Moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
Romslig soverom med god plass til garderobeløsning
Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
Gode oppbevaringsmuligheter + kjellerbod (6 m²)
Balansert ventilasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Andre vedlegg	49
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

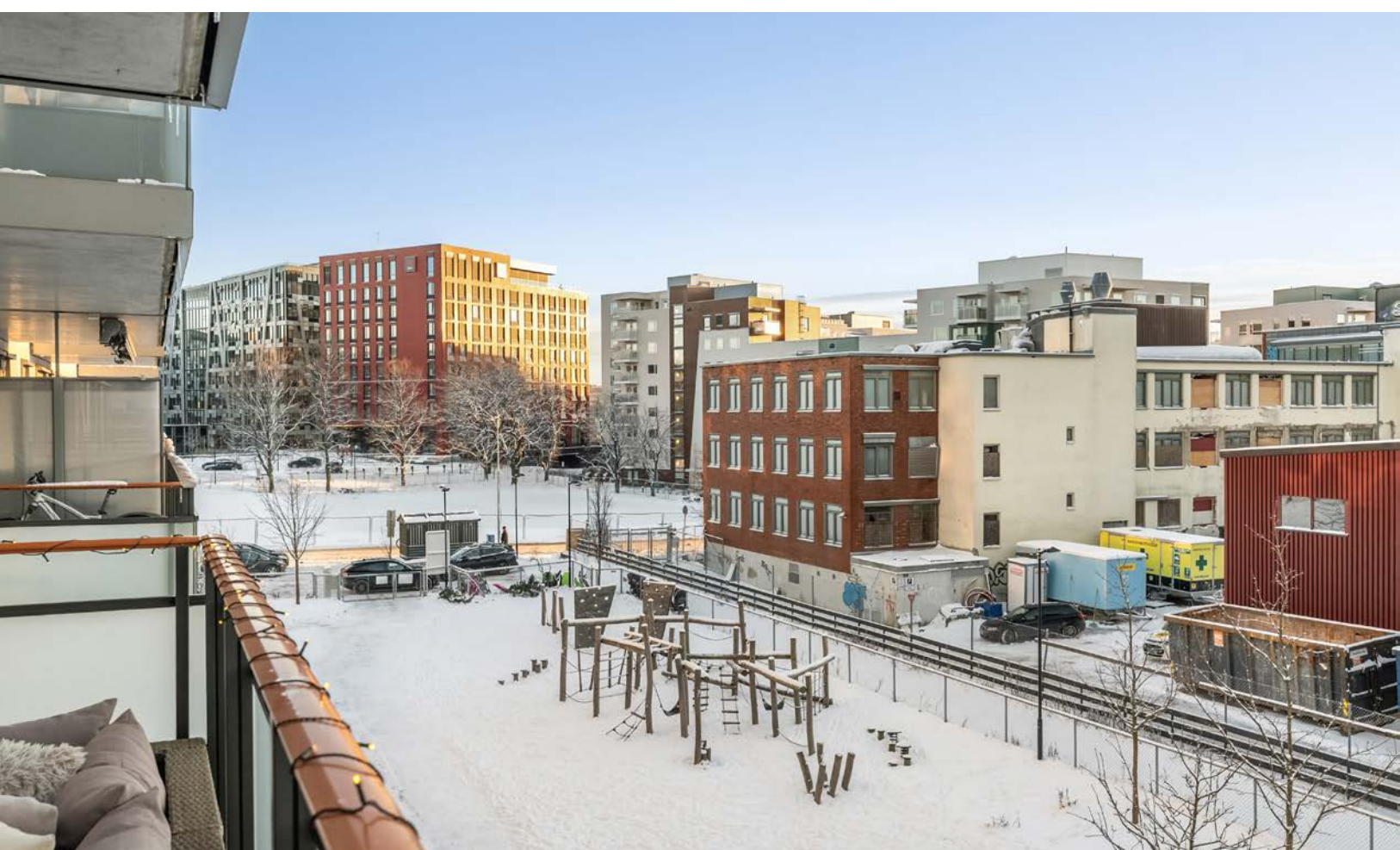
































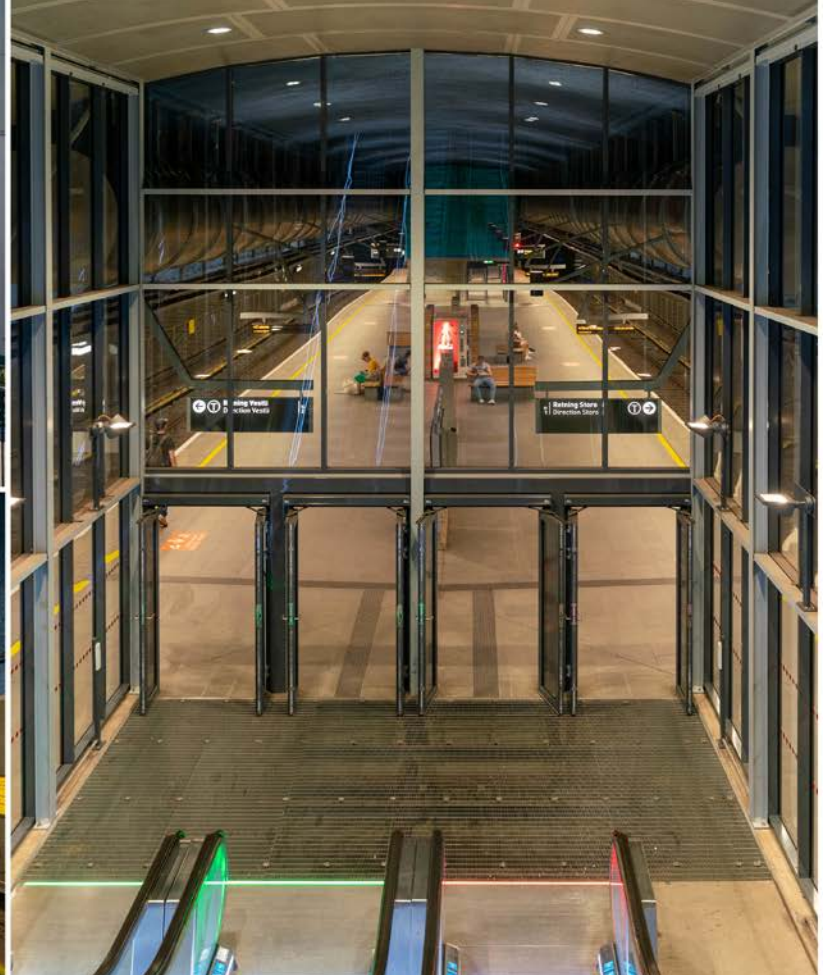
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Stue/kjøkken, entré, bad, bod og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,6m².

Bod er merket med nr.B34.

Bod areal utgjør til sammen 6m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 7,8m² og er avrundet til 8m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om

rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Løren, Her bor du tilbaketrukket fra bykjernen, samtidig som det er gangavstand til alt et urbant byliv frister med. Løren har blitt en av Oslos mest spennende bydeler med flotte parkområder, godt kollektivtilbud, butikker og et rikt utvalg av kaféer og serveringssteder.

Gartnerløkka borettslag har et av områdets fineste internområder med en stor og flott, parkpreget bakgård. Anlagte stier, gressplener og trær, lekeapparater og sittegrupper sørger for et levende bomiljø som legger rette for et godt og inkluderende naboskap. Parkeringskjeller under gårdsrommet gir et bilfritt uteområde.

Butikker, serveringssteder og servicetilbud:

Løren Torg ligger kun få minutters spasertur unna, og har bl.a. Meny med post i butikk, Apotek 1, Norli, Nille, renseri og frisør. I handlegaten på Løren finner du et godt utvalg serveringssteder som bl.a. Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Peppes Pizza, Domino's, Sanjay's indisk og Umai Sushi. Her er det også blomsterbutikk, legesenter, dyreklinikk og kiropaktor for å nevne noe. På Vinslottet finner du bl.a. spisesteder som Samson bakeri, Pipa kafé og vinbar, Sugar & Spice og Hasle Linie Gastropub, samt et godt utvalg av butikker og servicefunksjoner som apotek, helsesenter, interiørbutikken Houz m.m. Vinmonopolet finner du på Hasle Torg, som også bidrar til et enda større servicetilbud i nabolaget.

Friluft og trening:

Per Gynt-Parken ligger i nærområdet og er et herlig sted å tilbringe solrike sommerdager. Her er det bl.a. skulpturer, Norges største klatrenett, ulike lekeapparater, ballbane, amfi og benker. Parken har universell utforming og tilbyr noe for alle aldersgrupper.

Det er store grønne friområder og gangveier, både til byen og marka. Med bil bruker du ca. 5 minutter til Lillomarka med mange forskjellige innfarter. Her har du suverene tur- og treningsmuligheter med lysløyper, stier, badevann, slalåmbakker m.m.

Klubben Hasle-Løren IL har både fotballbane, håndballbane og ishockeyhall og tilbyr også sykkel, ski, multisport og innebandy. Det er også et godt tilbud av kampsport. Av treningssenter i området finner du STERK sentralt på Løren og SATS på Hasle Torg.

Løren og Økern gjennomgår en større transformasjon og er i sterk vekst. Det foreligger store planer for bydelen for å skape en mangfoldig og levende bydel med nytt kjøpesenter, kontorer, kino, kulturtilbud og kanskje nytt badeland. Økern sentrum skal settes på kartet med spennende arkitektur og åpen bystruktur med torg, møteplasser og grøntområder. Økern er en del av Hovinbyen, Oslos nye byutviklingsområde med fokus på sykkelvei og offentlig transport.

Barnehage/skole:

- Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) - 1 min gange
- Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) - 5 min gange
- Løren skole (1-7 kl.) - 7 min gange
- Sinsen skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Offentlig transport:

- Lørenvangen Linje FB3, 23, 24 - 3 min gange
- Løren T - 7 min gange

Dagligvare:

- Joker Løren - 4 min gange
- Menu Løren - 5 min gange
- Løren Torg - 5 min gange

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vindu

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dør

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte

eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja. Det skal bygges nye leiligheter av selvaag bolig i de gamle bygningene på fremsiden.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja. Kommer et byggeprosjekt (som beskrevet over).

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin samt soverom med plass til garderobeløsning.

Det medfølger en kjellerbod som gir ekstra lagringsplass.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal

fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Baderom:

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmontert dusjdører, servant med underskap,

speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap

og veggmontert wc.

Balkong:

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 7,8m².

Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,

rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål/tre.

Høyde på rekkverk er målt til 1,28m.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Innvendige dører:

Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger:

Rørøplegg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør,

samleskap med rørkurser og

stoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen med

tilluft kanaler i oppholdsrom,

samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.

Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning

mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er en kombinasjon

av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer

er plassert i entre.

El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

Det er Romerike Elektro AS som har signert samsvarserklæring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke boligen ved kjøp:

- Garderobeløsning på soverom
- Skoskap i entre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6653783

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 759 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 768 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 771 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 418 648 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 674 591 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Akonto oppvarming 396,00

Felleskostnader 4 656,96

A-konto varmtvann og fyring, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, renhold, eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 053

Fellesgjeld pr. dato

07.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Andel fellesformue

Kr 7 802

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gartnerløkka Borettslag

Organisasjonsnummer

816495822

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Gartnerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816495822, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 124, 257.

Første innflytting skjedde i 2016. Tomten ble kjøpt i 2016.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post gartnerlokka@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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.

Vedtatt på årsmøtet 10.juni 2025:

6. Forslag om endring av borettslagets vedtekt §5.

Forslag til vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

7. Forslag om endring av borettslagets husordensregler §5.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensregler §5 vedtas

Forslaget ble vedtatt

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 støy. Heldigvis blir ikke bygget så høyt som først planlagt. Styret vil følge med og oppdatere dere på saken.

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.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207512478
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,03%
Restsaldo 48 887 793,00
Innfrielsesdato: 30.06.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

§ 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 karmen, 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 257 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Gartnerløkka
Borettslag med orgnr. 816495822

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/257:

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174272 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208290 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 4378/5443

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1065/5443

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om adkomstrett

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bruksrett til sykkelparkering

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om rett til å ha hengende balkonger

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bestemmelse om adkomstrett

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bestemmelse om felles bruk av fellesareal

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:5

Bruksrett til boder

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174329 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:46

Bruksrett til uteoppholdareal

Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.04.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.04.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål B/T Bolig/barnehage etter reguleringsbestemmelser S-4722, vedtaksdato 5.6.12.

Nabotomt Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13:

Det er søkt om oppføring av boligblokker som vil være av betydning for denne leiligheten.

Saksnummer 2025/21935 - Byggesak

Mottatt sak 20.11.2025

Status Under behandling

Bebyggelsen består av 4 bygningsvolumer (bygg 1, 2, 3 og 4) som er frittstående eller delvis sammenkoblet. Mellom bebyggelsen etableres et storslått felles gårdsrom med underliggende parkeringskjeller. Bygg 1 er et frittstående leilighetsbygg på 3 etasjer. Bygg 2 er på 6 og 8 etasjer, hvor det etableres felles takterrasse på den laveste delen. Bygg 3 langs Lørenvangen er på henholdsvis 6 og 8 etasjer inkludert næring på hjørnet LørenvangenVekslevei. Det etableres felles takterrasse på den laveste delen. Bygg 4 er sammenkoblet med bygg 3 over en portal som leder inn til gårdsrommet. Bygg 4 fordeler seg på 5-7 etasjer langs Vekslevei. På takflaten bygg 4 mot bygg 3 etableres det felles takterrasse. Prosjektet inneholder til sammen 195 leiligheter og 1 næringslokalet. Næringslokalet vil i denne omgang kun bli søkt på som et råbygg uten besluttet næringsvirksomhet eller inventar. Parkeringskjeller med sykkelparkering, sykkelverksted, boder og annet teknisk ligger både under byggene samt under gårdsrommet mellom byggene. Trafo er en del

av søknaden og omhandler en ombygning/oppgradering av eksisterende trafo på området. Avfallsnedkast etableres langs Vekslerveien

Les mer om dette prosjektet her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521935&wfl=N&Dateparam=01/07/2026&sti=>

Saksnummer 2025/21935 - Byggesak

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

7 990 Oppgjørshonorar

17 500 Premium Markedspakke

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 76 845

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistås av

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Theodor August Belle Skaar

Eiendomsmegler

theodor.belle@aktiv.no

Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

20.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

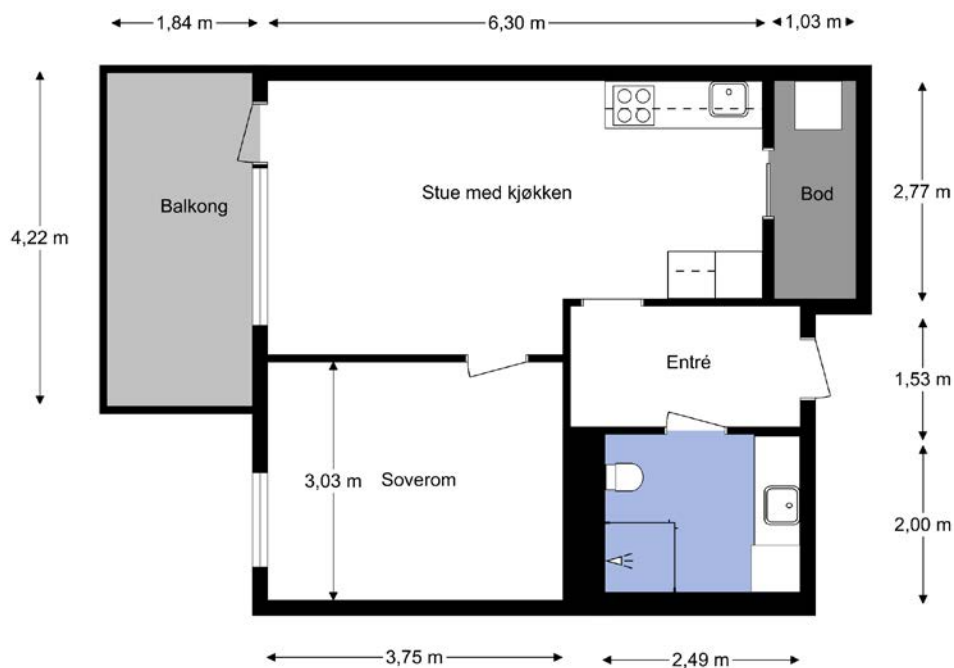
📍 Lørenvangen 32, 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 257

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 11838-26004

Referansenummer: CU6770

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

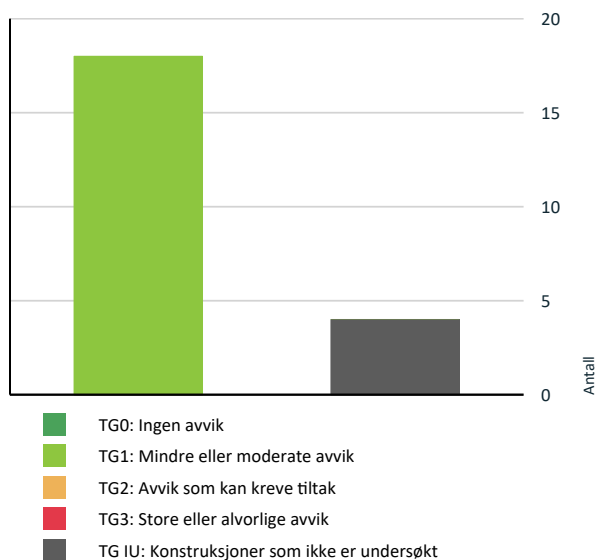
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Lørenvangen 32. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Tilbygg / modernisering

2016	Leilighet	Leiligheten ble oppført av utbygger i 2016, det foreligger ferdigattest for bygget/ leiligheten. Ferdigattest er datert 19.04.2018 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.
------	-----------	--

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Tilstandsrapport

Entredør fremstår med normal funksjonalitet. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 7,8m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,
rekkeverk fremstår med glass, samt håndløper i stål/tre.
Høyde på rekkeverk er målt til 1,28m.

Høyde på rekkeverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkeverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Det er observert vanlig bruksslitasje med noe riper i parkett.
Det er glippe/nedsenk i parkett mot vegg på soverom.
Skruehull i tak/vegger etter diverse oppheng,
må påberegnes ved kjøp av brukt bolig.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 10mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivellerings laser.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

! TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2016, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert .
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem. Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulv varme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på bade gulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til sluk rist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på bygge tidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje



Sluk uten vannlås

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmontert dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap
og veggmontert wc.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luft utskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjsone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal
fremstår med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

! TG 10 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Tilstandsrapport

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 El-anlegget er fra byggeår,
det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.**

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

**El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap
som dokumenterer utførelse.**

Det er Romerike Elektro AS som har signert samsvarserklæring.

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 Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

Det er Romerike Elektro AS som har signert samsvarserklæring.

Tilstandsrapport



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for anlegget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

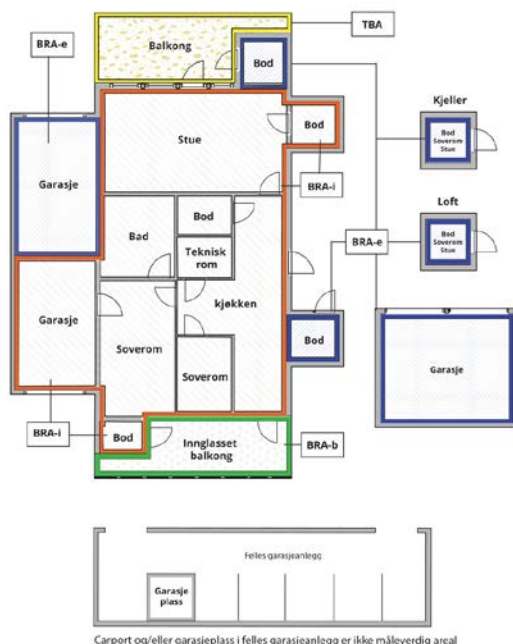
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
Etasje	47			47	8
Kjellerbod		6		6	
SUM	47	6			8
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, bod, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,6m².
Bod er merket med nr.B34.
Bod areal utgjør til sammen 6m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 7,8m² og er avrundet til 8m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten er målt til 46,5m² og er avrundet til 47m².
Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940: 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Glenn-Erik Larsen	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

Mette Eskeland

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GARTNERLØKKA BORETTSLAG	816495822		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eskeland Mette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	08.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	08.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	08.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning	08.01.2026		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mette Eskeland

Boligen

Lørenvangen 32

0585 OSLO

0301-124/257/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det skal bygges nye leiligheter av selvaag bolig i de gamle bygningene på fremsiden.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ Ja

Kommer et byggeprosjekt (som beskrevet over).

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

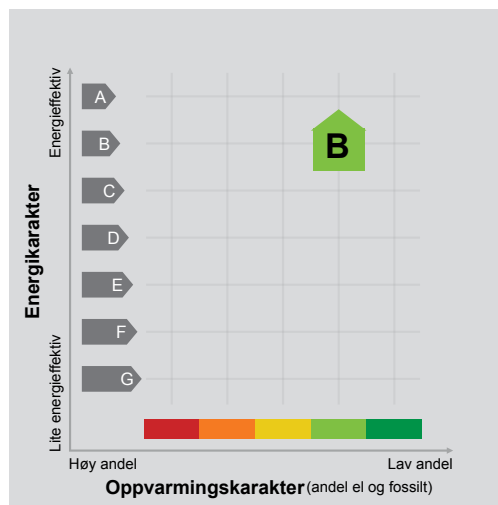
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Lørenvangen 32
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300401297
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-219890
Dato	12.12.2025
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: 47

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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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	H0202	1	0	6

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	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	118 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	17,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	157,4 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	1,60 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
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	0,07
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	0,93
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

Henvising 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	4 468 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 744 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 468 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	1 804 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 664 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 468 kWh/år

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



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, Adresse: Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
v/Magnus H. Rongved
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 byggeteknisk 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

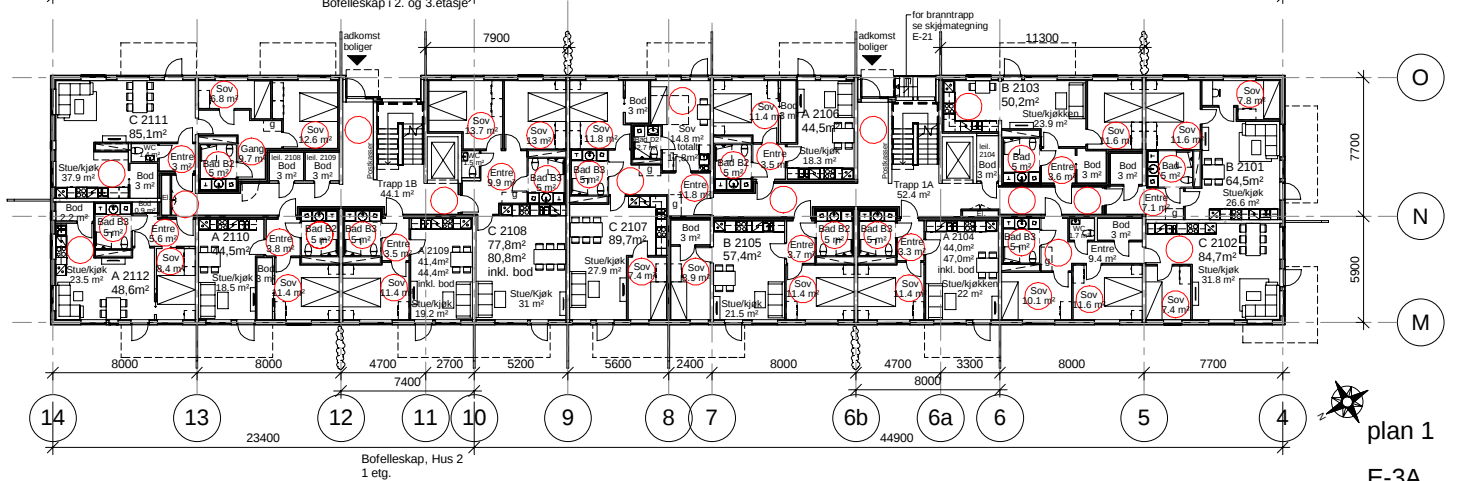
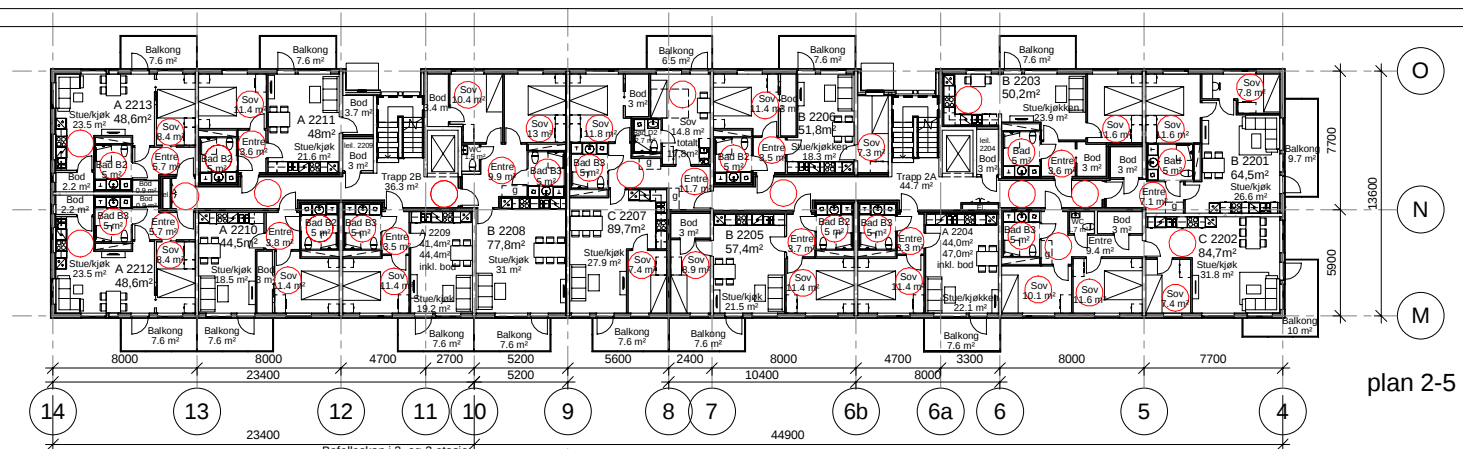
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2018 av:

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

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151284/ 86524460

Adresse: Lørenvangen 32

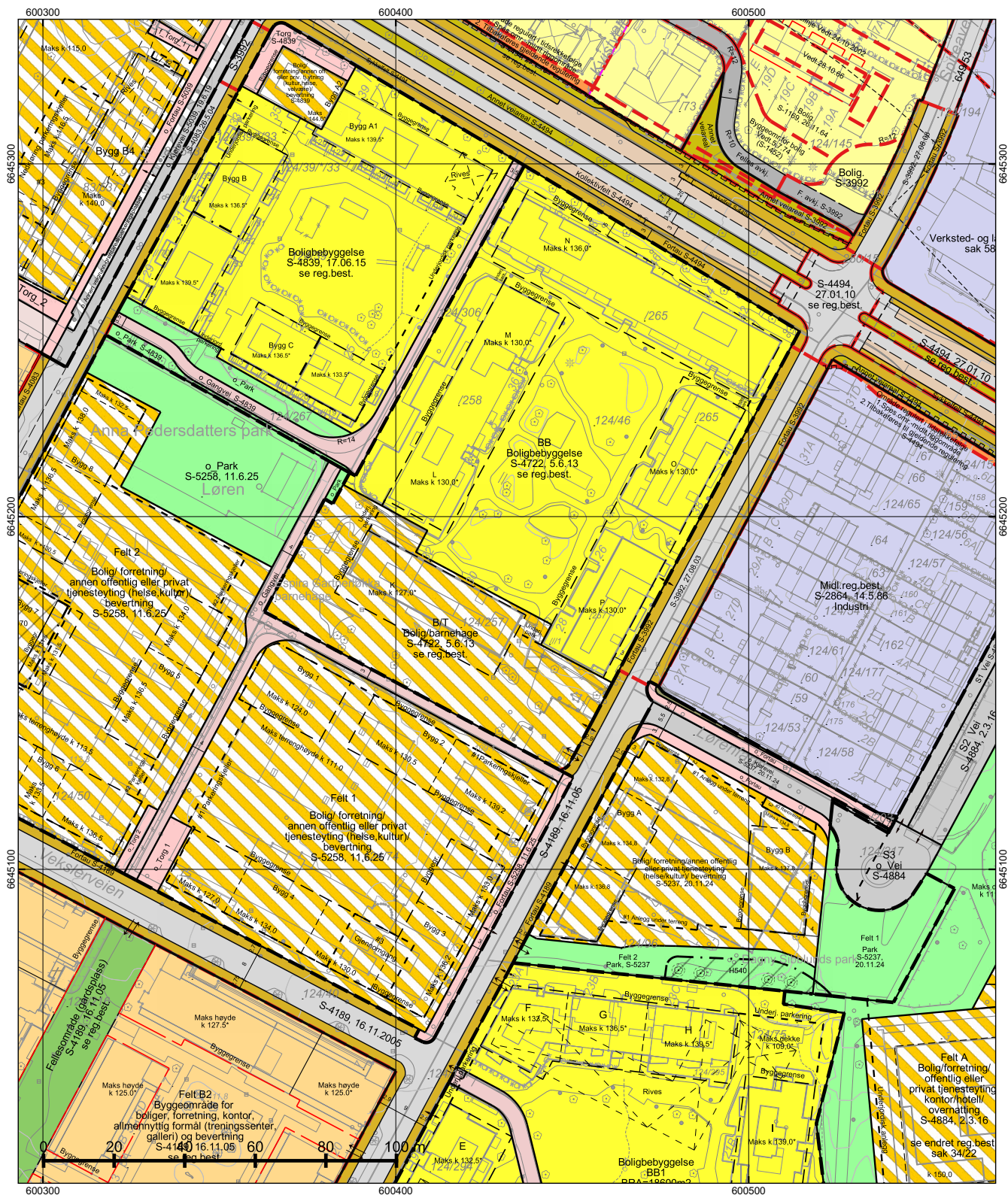
Gnr/Bnr: 124/257

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 05.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

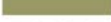
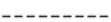
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

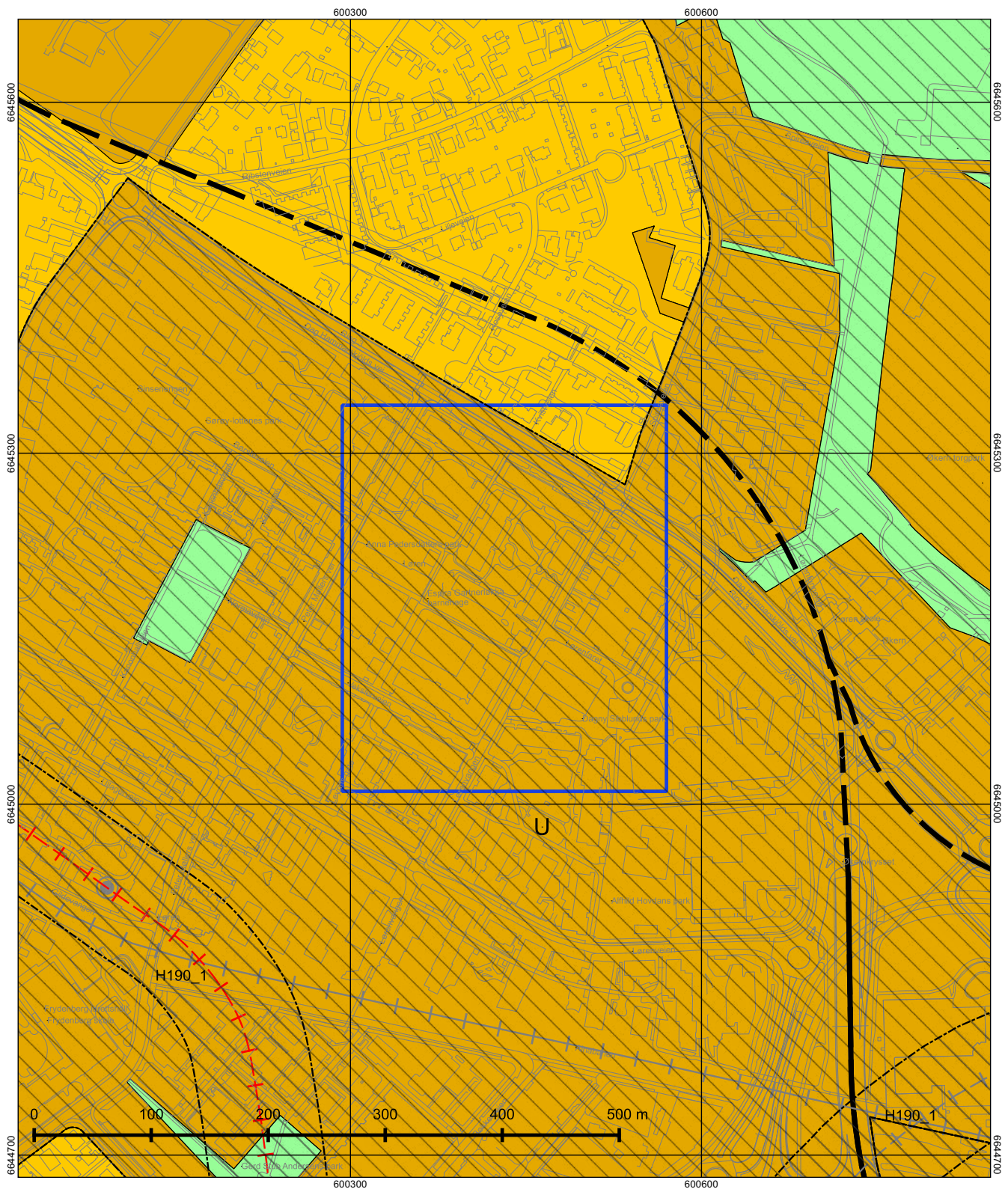
PlottID/Best.nr: 151284/ 86524460	Deres ref.:
Adresse: Lørenvangen 32	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/257	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggelinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Regulert stoyskjerm
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Inn-/utkjøring
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Avkjørsel
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Eksisterende tre som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151284/86524460

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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, varmtvannsbereider 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 innneklima 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 fungere 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 tampen 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 styrevernet.

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 styrevernet.
- 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 varier 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10099-Gartnerløkka Borettslag.pdf



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

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 fratrukket 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
ARSRESULTAT		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, øremærket		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.

SKATTETREKKSKONTO

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 konsulentonorarer	-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.

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(borett) 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) Nekte 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 persienner, parabolantennar 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 andelseierens 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 handicaplass. 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 handicaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handicaplass 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 pantessikkerhet

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 tvangsfullbyrdslovens 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 beslutes 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 TILKNYTTETE 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	

HUSORDENSREGLER FOR GARTNERLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.03.2016
Sist endret på generalforsamling 10.06.25

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 karmen, 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 tilfeller avgir styret etter 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. Avfallsposene 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. Husdyr 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/ Medieiers 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:

Nabolagsprofil

Lørenvangen 32 - Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

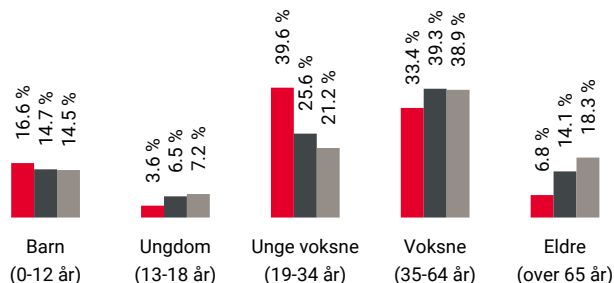
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	1 min 0.1 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Gregers barnehage	5 min

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Løren	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



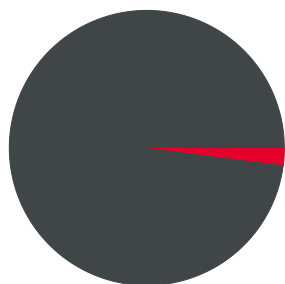
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass.	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Løren skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🏊 STERK treningssenter	5 min	🚶
🏊 EVO Løren	6 min	🚶

Boligmasse



■ 2% rekkehus
■ 97% blokk

«Bynært, urbant og likevel
barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løren Torg

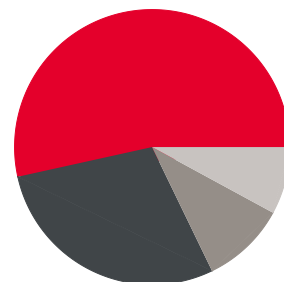
5 min 🚶



Apotek 1 Løren Torg

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 54% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



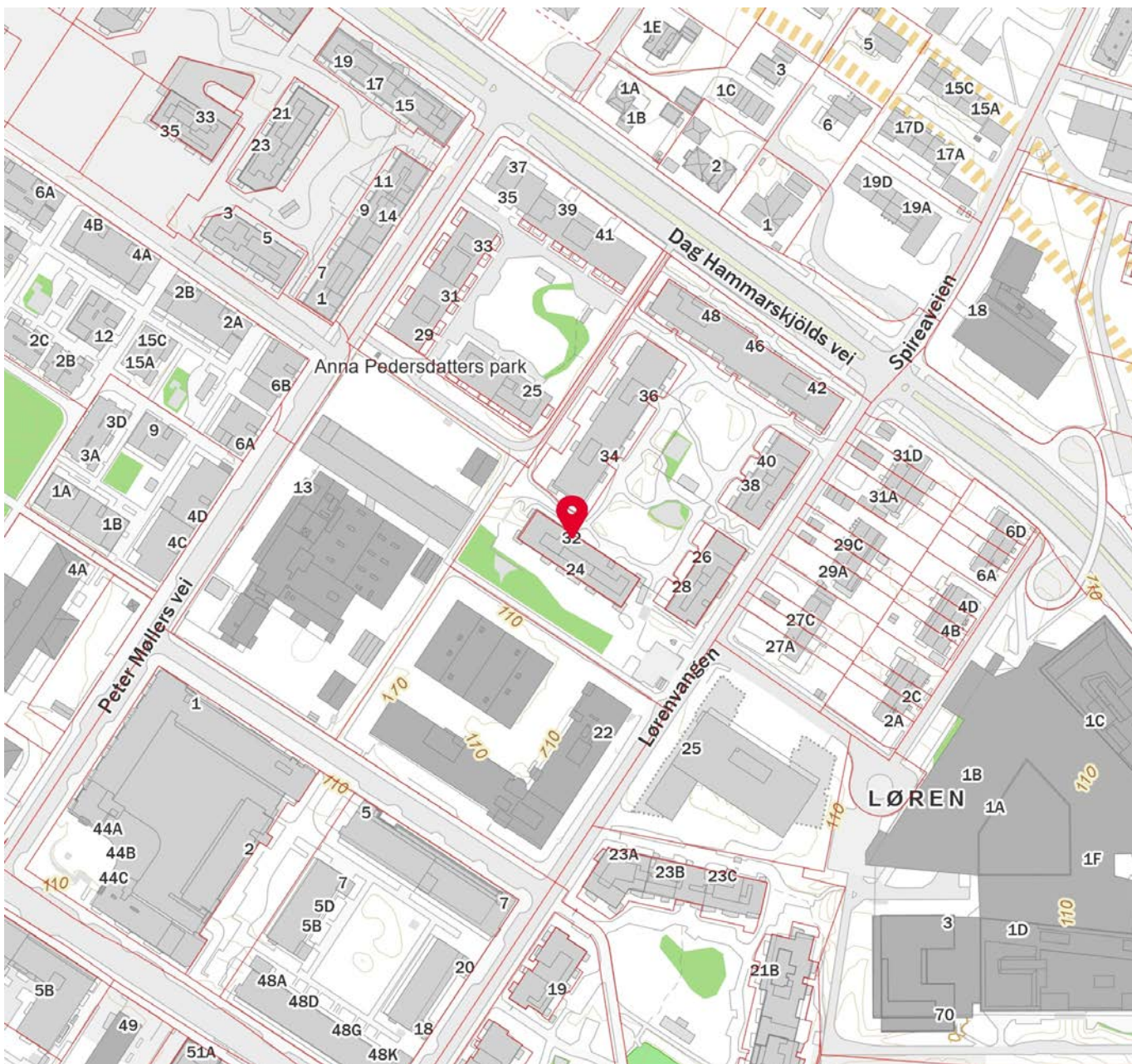
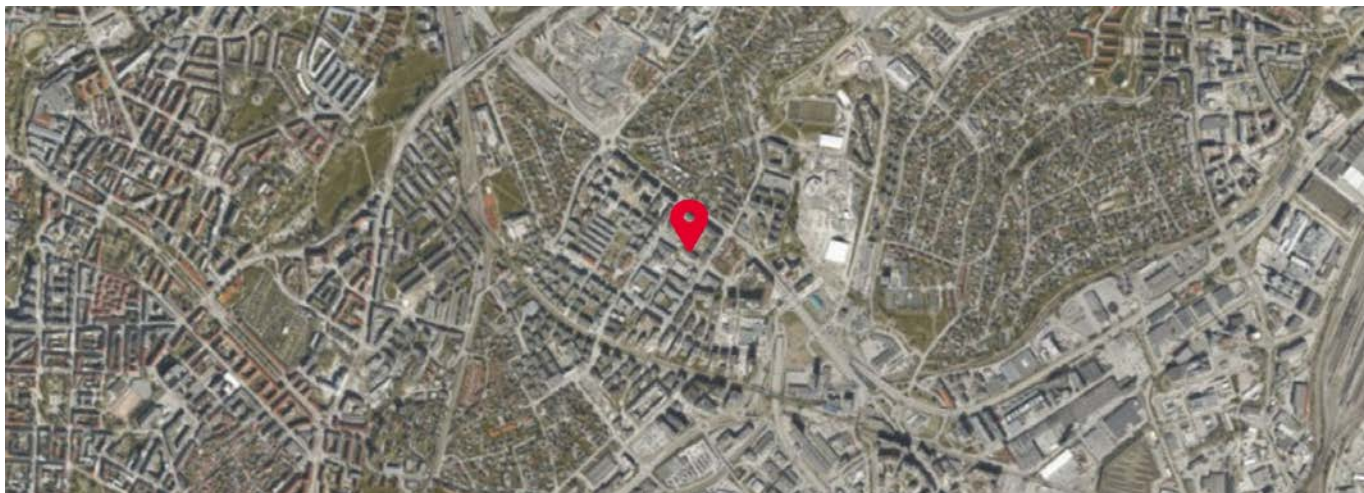
0%

47%

■ Løren
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lørenvangen 32
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre