Lørenveien 64B, 0585 OSLO



PROPR.NO

Selger
My-Hanh Thi Truong
40194713

Prisantydning
7 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 124 Bnr. 281 Andelsnr. 31

Stor og lekker 3-roms fra 2018 - 2 balkonger - 2 bad - Garasjeplass m/lader - "Alt" inkludert i felleskostnader

PRISANTYDNING
kr 7 900 000 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 23 852 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 490 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
83kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 042kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2018

ENERGIKARAKTER
B

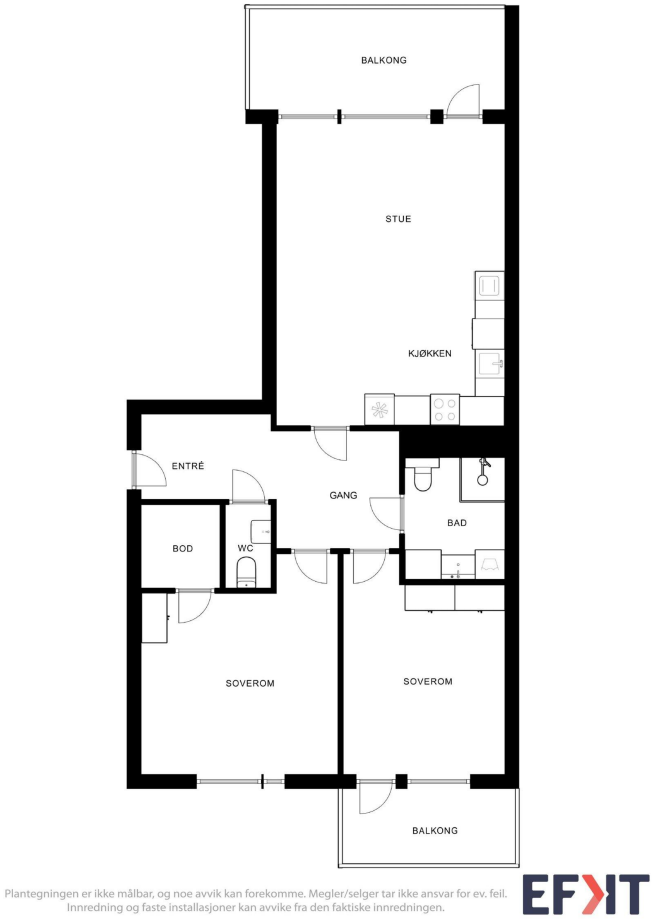
ENERGIFARGE
Mørk grønn



Velkommen til Lørenveien 64B. Stor og lekker 3-roms fra 2018 med meget god planløsning.



Leiligheten har to soverom med god størrelse.



Planløsning.



Stuen er lys, romslig og har god plass til sofa og spisegruppe.



Åpen stue- og kjøkkenløsning som gir et sosialt allrom.





Kjøkkenet er oppgradert med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og vinskap. I tillegg er det integrert platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.



Vestvendt balkong, her kan du nyte ettermiddagsolen.



Balkongen er på ca. 10 kvm, med god plass til utemøbler og grill.





Fra denne vestvendte balkongen har man utsikt over de rolige fellesarealene i Gartnerkvartalet.



Badet har en romslig benkeplate med plass til vaskemaskin og tørketrommel, en praktisk og estetisk løsning som skjuler maskinene.



Badet er flislagt med varmekabler.



Hovedsoverommet har stort garderobeskap for oppbevaring.



Fra hovedsoverommet er det adkomst til balkong med morgen- og formiddagssol. Utsikten vender mot Løren aktivitetspark, som ferdigstilles våren 2025



Dette er skisse over Løren aktivitetspark. Illustrasjon: Pir II



Det andre soverommet er også romslig og utstyrt med garderobeskap.



Fra soverom 2 er det adkomst til en innvendig bod/omkledningsrom, som gir ekstra lagringsplass. Boden er på ca. 3kvm.



Entréen er luftig og har god plass til yttertøy.



Fra entréen er det inngang til et praktisk gjestetoalett.



Det medfølger en garasjeplass i kjeller med heisadkomst.



Garasjeplassen er utstyrt med ladestasjon for elbil.



Borettslaget har store fellesarealer med lekeplasser, grillområder og grønne områder.



Løren Torg ligger kun 5 minutter unna.



Vinslottet ligger også i nærheten, og her finner du flere butikker og serveringssteder.

Om boligen

Romslig og stilfull 3-roms leilighet i Gartnerkvartalet – en perle med både praktisk planløsning og beliggenhet som gir utsikt over den flotte, nye Løren aktivitetspark.

Leiligheten tilbyr en svært god standard med gjennomgående høy kvalitet. Den inneholder blant annet to solrike balkonger, en åpen og sosial stue/ kjøkkenløsning, moderne bad med gulvvarme, separat WC og to store soverom.

Høydepunkter:

- Stor 3-roms leilighet med god størrelse på soverommene
- Morgen- og kveldssol på leilighetens 2 balkonger (øst- og vestvendt)
- Egen garasjeplass i byggets garasje med ladestasjon for elbil
- Ingen dokumentavgift
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte kvalitets hvitevarer fra Siemens
- To soverom med god størrelse
- Flott flislagt bad med gulvvarme og ekstra WC i gangen
- Rask avklaring på forkjøpsrett

Er du på jakt etter et moderne, funksjonelt og lettstelt hjem? Dette er muligheten du har ventet på! Velkommen til visning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et av Lørens mest attraktive borettslag – Gartnerkvartalet. Her har du en balkong mot den rolige gårdsplassen, samt en annen med utsikt mot den nye Løren aktivitetspark. Du har kort vei til både kollektivtransport, butikker og kafeer.

Annet

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.490,– pr. md.
Herav:
Garasje 173,-
Internett 149,-
Felleskostnader 4.168,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.490,-

--

Omkostninger

500 kr (Innmelding i OBOS)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 790 kr (Omkostninger totalt)

---

7 909 790 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og

private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Stor Oslo Takst Og Bemanning AS

Førstesiden til tilstandsrapport

Lørenveien 64 B, 0585 Oslo
Oslo Kommune
Gnr: 124 Bnr: 281 Andels.nr: 31
Byggeår 2018



Rapporten er i henhold til de nye endringene i avhendingsloven.
Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnummer: 0301-124/281/0/31 Befaringsdato: 28.02.2025
Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS Org: 929616936 Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen

- Beskrivelse av en tilstandsrapport: En tilstandsrapport er et omfattende dokument som gir en detaljert oversikt over tilstanden til en eiendom. Denne rapporten er et viktig verktøy i eiendomsbransjen og utføres vanligvis av en erfaren takstmann eller bygningsinspektør. Formålet med en tilstandsrapport er å gi en grundig forståelse av eiendommens fysiske tilstand, herunder strukturelle forhold, tekniske installasjoner og eventuelle skader eller mangler.
Dette gir interessenter som investorer, kjøpere, selgere, forsikringsselskaper og eiendomsforvaltere verdifull informasjon for å ta informerte beslutninger knyttet til eiendomstransaksjoner, vedlikehold og forvaltning.
En typisk tilstandsrapport inneholder en rekke nøkkelkomponenter som beskriver ulike aspekter av eiendommen. Disse komponentene kan variere avhengig av eiendommens type, størrelse, alder og kompleksitet, men vanligvis inkluderer de følgende hoved seksjoner:

- Generell informasjon om eiendommen: Denne delen inneholder grunnleggende detaljer om eiendommen, inkludert adresse, størrelse, byggeår, type bygning og eventuelle tidligere renoveringer eller endringer. Generell informasjon gir kontekst for resten av rapporten og hjelper til med å identifisere spesifikke områder som krever nærmere inspeksjon.

- Bygningsstruktur og materialer: Takstmannen utfører en grundig gjennomgang av bygningens strukturelle komponenter, inkludert fundament, vegger, tak, gulv og andre bærende elementer. Dette inkluderer vurdering av materialkvalitet, strukturell integritet og tegn på slitasje, forfall eller skader.

- Innvendige forhold: Inspektøren inspiserer de ulike rommene og områdene inne i bygningen, inkludert vegger, gulv, tak, dører, vinduer, trapper og innvendige overflater. Eventuelle synlige skader, fuktskader eller andre feil blir dokumentert og vurdert.

- Elektriske systemer: En gjennomgang av det elektriske anlegget i eiendommen, inkludert hovedinntak, strømfordelingssystem, ledningsnett, stikkontakter, brytere og lysarmaturer. Inspektøren sjekker systemets tilstand, funksjonalitet og eventuelle sikkerhetsrisikoer eller brudd på gjeldende forskrifter.

- VVS-systemer: En vurdering av VVS-systemene, inkludert rørlegging, avløp, vannforsyning, varmtvannssystemer og sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer. Inspektøren undersøker for eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller andre problemer som kan påvirke systemets ytelse eller pålitelighet.

- Oppvarming og luftkondisjonering: Tilstanden til oppvarmings- og kjølesystemene blir vurdert, inkludert ovner, kjeler, varmepumper, klimaanlegg og ventilasjonssystemer. Eventuelle feil, ineffektiviteter eller behov for vedlikehold blir identifisert og dokumentert.

- Isolasjon og energieffektivitet: En gjennomgang av eiendommens isolasjon og energieffektivitetstiltak, inkludert isolasjonsmaterialer, vinduer, dører og tetningslister. Rapporten kan også inneholde anbefalinger for å forbedre energieffektiviteten og redusere energiforbruket.

- Tilstand av utvendige områder: Inspektøren utfører en inspeksjon av utvendige områder som terrasser, balkonger, gårdsplasser, parkeringsplasser, fasader, tak og andre strukturelle elementer. Eventuelle skader, forfall eller sikkerhetsrisikoer som påvirker eiendommens utvendige miljø blir registrert og vurdert.

- Sammendrag og anbefalinger: Rapporten avsluttes vanligvis med et sammendrag av observasjonene og vurderingene, samt konkrete anbefalinger for nødvendige reparasjoner, vedlikeholdstiltak eller ytterligere undersøkelser. Disse anbefalingene hjelper interessentene med å ta informerte beslutninger om eiendomstransaksjoner og investeringer.Det er viktig å merke seg at en tilstandsrapport kun gir en øyeblikksbilde av eiendommens tilstand på det tidspunktet inspeksjonen ble utført. Noen problemer kan være skjulte eller utvikle seg over tid, så det anbefales å jevnlig oppdatere tilstandsrapporten eller utføre ytterligere inspeksjoner ved behov. En grundig tilstandsrapport er imidlertid et uvurderlig verktøy for å identifisere potensielle risikoer og muligheter knyttet til eiendomsinvesteringer og eiendomsforvaltning.

Tomt / område / miljø

TOMT:
- Sentralt og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka,
forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Eiendomsopplysninger

Informasjon:
- Vestvendt balkong på ca 10m2 med strømuttak.
- Østvendt balkong på ca 5m2 med strømuttak.
- Tilhørende bod på ca. 5m2.
- Tilhørende parkeringsplass på ca 14,5m2 i garasjeanlegget med elbil.

Utført vedlikehold i sameiet/borettslaget:
- Ingen registrerte vedlikehold i borettslaget.

Utført vedlikehold i boligen:
-2022: Montert spileplater i entre.
-2020: Lagt flis over flis på gulvet på toalettrom.

Teknisk:
- Oppvarming: Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad. Radiatorer med vannbåren varme.
- VVS: Boligbygg med felles varmtvannsbereder anlegg.
- El-anlegg: Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert i entre. OV 50A 2-fase. Platetoppen er sikret med 25A. OV og strømmåler befinner seg i felles el-tavle.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i hele leiligheten. Tilluft på stue og soverommene. Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetoppen.
- Brannsikring: Leilighet med kablede branndetektor og sprinkel anlegg.

Premisser – Generelle opplysninger:
Areal måling etter NS 3940: Arealer beregnes av måleverdig deler. Et areal er måleverdig når det det har fri høyde, er minst 1,9 m og bredde er minst 0,6 m.

Leilighet
P-rom: Bad, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom og entre. Ca. 80m2.
BRA-i: Bad, toalettrom, kjøkken, stue, 2 sovero, bod og entre. Ca. 83m2.
BRA-e: Tilhørende bod i underetasjen. Ca. 5m2.
TBA: 2 balkonger. Ca. 15m2.

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Boligbygg fundamentert med betong. Yttervegger i betong med pussede betong fasader. Etasjeskiller med betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme. Dører med glatte overflater. Flattakskonstruksjon med tekket med PVC-folie. Innvendige takrenner og nedløp. Boligbygg med heis. Leiligheten ligger i 4 etasje.

UTVENDIG
Vinduer med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme. Balkongdører i alu/tre med 3-lags isolerende glass.

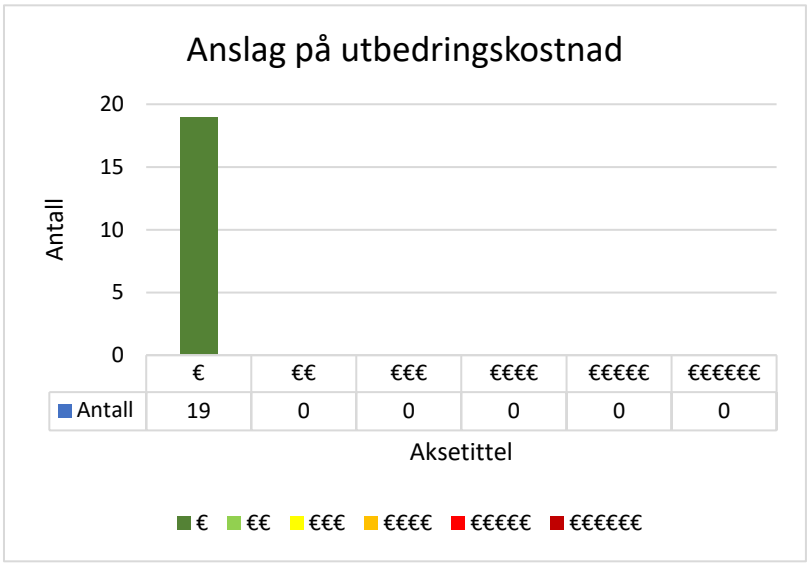
INNVENDIG
Gulv med parkett og flis. Vegger med malte overflater og flis. Malt himling. Innvendige dører som er med glatte overflater. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/40dB).

Boligbygg – Byggeår 2018

BAD
Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv, vannbåren varme i gulv og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom
Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv og malt himling. Badet har montert servant, toalett, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN
Kjøkken fra 2018 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, plate bakom benkeplate, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert vinskap, induksjon platetopp og integrert kjøl/frys. Ventilator med mekanisk avtrekk.



€ Ingen umiddelbare kostnader

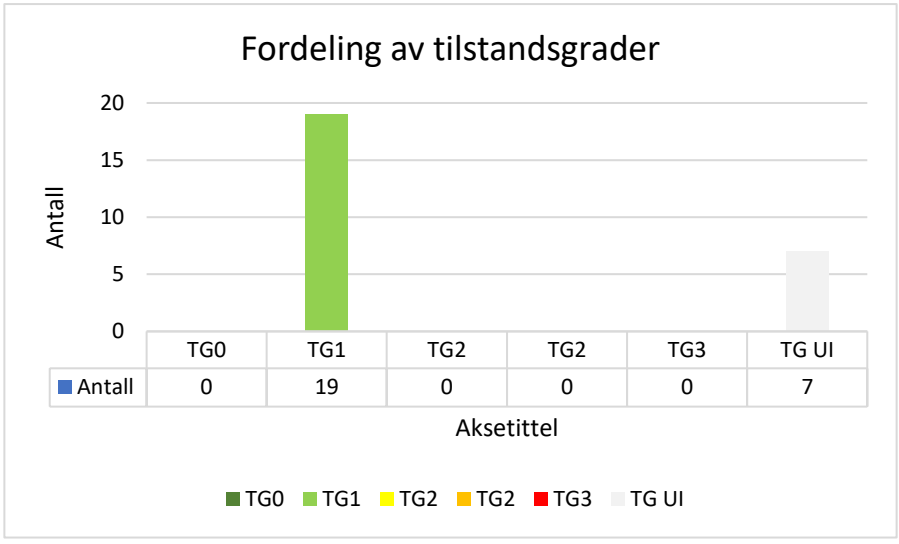
€€ Forventet kostnad for tiltak under 10 000

€€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 10 000 – 50 000

€€€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 50 000 – 100 000

€€€€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 100 000 – 300 000

€€€€€ Forventet kostnad for tiltak over 300 000



TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre eller moderate avvik.
TG2: Avvik som ikke krever tiltak.
TG2: Avvik som kan kreve tiltak.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGUI: Ikke undersøkt.

Fordeling av tilstandsgrader – Anslag på utbedringskostnad

Tilstandsgrad (TG)

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer.	TG 0
Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik.	TG 1
Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 2: Avvik som krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.	TG 3
Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.	TG IU

Store eller alvorlige avvik	**TG 3**

-

Avvik som ikke krever tiltak	**TG 2**

-

Avvik som krever tiltak	**TG 2**

-

Byggeår	Kommentar
2018	-

Fra eiendomsmatrikkelen.

Vinduer — TG 1

Vinduer fra 2017 med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme.

Alder
• 2017

Vurdering av avvik
• Vinduer med normal slitasje etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak
• Normal levetid for vinduer er mellom 20-40år.

Dører — TG 1

Innvendige dører med glatte overflater. Balkongdører fra 2017 i alu/tre med innfelt 3-lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/db40).

Alder
• 2017

Vurdering av avvik
• Dører med normal slitasje etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak
• Normal levetid for ytterdør er mellom 25-50år. Normal levetid for verandadør er mellom 20-30år.

Balkong — TG 1

Leiligheten har 2 balkonger. Balkongen, som er vestvendt, har et areal på ca. 10m2 og er bygget i betong. Den er utstyrt med strømuttak og utelys. Balkongen, som er østvendt, har et areal på ca. 5m2 og er bygget i betong. Den er utstyrt med strømuttak og utelys.

Vurdering av avvik
• Målt med laser. Rekkverket er ca. 125 cm høyt.

Parkering — TG 1

Tilhørende parkeringsplass på 14,5m2 i garasjeanlegget i underetasjen, utstyrt med ladestasjon for elbil.

Alder
• 2018

Vurdering av avvik
• Målt med laser.

Bod	TG 1

Tilhørende bod på ca. 5m2 i gitter utførsel, som er lokaliser i underetasjen.

Taktekking/Takkonstruksjon/Takrenner/Nedløp	TG UI

Flattak konstruksjon i betong med tekket PVC-folie. Innvendige takrenner og nedløp.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Tak er ikke befart. -TGUI.

Andre tiltak:
• Normal levetid for tak tekking er mellom 20-50år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader	TG UI

Yttervegger i betong med pussede betong fasader.

Vurdering av avvik:
• Visuell befaring.

Andre tiltak:
• Normal levetid for utvendig fasader er mellom 20-50år.

Etasjeskiller	TG 1

Etasjeskiller i betong med tilfarere.

Vurdering av avvik:
• Etasjeskille er målt med laser. Etasjeskille i gulv har høyde forskjell på 0-10mm.

Andre tiltak:
• -

Fundamentering/Grunnmur/Gulv mot grunn	TG UI

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Vurdering av avvik:
• Det ikke registrert eller målt noen større avvik.

Andre tiltak:
• -

Drenering og Fuktsikring	TG UI

Fuktsikring med vanntett betong og fuktplater.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Ingen tegn til alvorlig avvik.
- Drenering og fuktsikring er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuellbesiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Andre tiltak:
• Normal levetid for drenering og fuktsikring er mellom 30-70år.

Fukt i tilliggende konstruksjon	TG UI

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjon.

Alder:
• Målt med fuktmålere og ikke registrert noen avvik.

Rom under terreng	TG UI

Tekniske rom, garasjeanlegg og boder.

Radon	TG UI

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Leiligheten ligger over 2 etasje så radon måling er ikke nødvendig.

Felles innvendige trapper	TG 1

Innvendige felles trapper i betong med håndløper.

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Brannsikring	TG 1

Leilighet med kablede branndetektor og sprinkel anlegg.

-Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er vanligvis borettslagets/sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons/andelseiers ansvar å for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Piper/Ilsted/Oppvarming	TG 1

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad. Radiatorer med vannbåren varme.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Fungerende.

Andre tiltak:
• Normal levetid for varmekabler er mellom 30-40år.

Elektriske anlegget	TG 1

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert i entre. OV 50A 2-fase. Platetoppen er sikret med 25A. OV og strømmåler befinner seg i felles el-tavle.

Alder:
• 2018

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:
• Normal levetid for el-anlegg er mellom 20-35år.

Ventilasjon/Avtrekk	TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg i hele leiligheten. Tilluft på stue og soverommene. Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetoppen.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Fungerende.

Vannrør/Avløpsrør	TG 1

Innvendige avløpsrør med plastmateriale. Innvendige vannrør med plastmateriale og kobber.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Normalt vanntrykk under kjøkkenvask, servant på bad, servant på toalettrom og dusjen. Normal avrenning til sluk på kjøkkenvask, servant på bad, servant på toalettrom og sluk på badet. Hoved stoppekran til vann er på badet i fordelingsskapet til vann. Waterguard med magnetventiler som er tilkoblet vanntilførselen til kjøkken.

Andre tiltak:
• Teknisk levetid for plastrør er mellom 25-75år. - Teknisk levetid for kobberrør er mellom 25-100år.

Sluk/Membran/Tettesjikt	TG 1

Badene har plastsluk med synlig membran under klemring.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Normalt fall til sluk på badet. Dusjsonen har ca. 15mm fall til sluk. På 0,8m fra slukrist i dusjsonen er det ca. 25mm fall. Fra dørterskelen og til slukrist i dusjsonen er det ca. 35mm fall.

Andre tiltak:
• Normal levetid for Sluk/Membran/Tettesjikt er 20-40år.

VVS	TG 1

Boligbygg med felles varmtvannsbereder anlegg.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Fungerende.

Andre tiltak:
• Normal levetid for varmtvannsberedere er mellom 20-30år.

Innvendige overflater vegger og himling	TG 1

Innvendige vegger med malte overflater. Malt og sparklet himling.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:
• Normal levetid for innvendig maling er mellom 6-14år.

Innvendige gulv	TG 1

Gulv med parkett og flis. 3-stavs parkettgulv på kjøkken, stue, 2 soverom, bod og entre.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:
• Normal levetid på laminatgulv er mellom 10-25år. Normal levetid på parkettgulv er mellom 10-20år. Normal levetid på innvendig flislagtgulv er mellom 20-40år.

Bad	TG 1

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv, vannbåren varme i gulv og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

Alder:
• 2018

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon. Plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Andre tiltak:
• Normal levetid for bad er mellom 15-30år.

Toalettrom	TG 1

Toalettrom fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv og malt himling. Badet har montert servant, toalett, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

Alder:
• 2018

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:
• Normal levetid for toalettrom er mellom 15-30r.

Kjøkken	TG 1

Kjøkken fra 2018 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, plate bakom benkeplate, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert vinskap, induksjon platetopp og integrert kjøl/frys. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Alder:
• 2018

Vurdering av avvik:
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:
• Normal levetid for kjøkken er mellom 10-20år.

Arealer

Etasje	Primærrom P-rom	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Leilighet	80m2	83m2			15m2		83m2
Bod			5m2				5m2
Totalt	80m2	83m2	5m2		15m2		88m2

Lovlighet

Bygningstegninger
Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller
Det foreligger ingen synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester
Det er ikke dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

Eiendommens tomt

Tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjon	Kulturminner	Årlig festeavgift
1 042,8m2	Grunneiendom	Nei	Ja	Nei	-

Matrikkeldata

Kommune
0301 OSLO Gnr: 124 Bnr: 281 Andels.nr: 31

Adresse
Lørenveien 64 B, 0585 Oslo

Eiendomsopplysninger
TOMT:
- Sentralt og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka,
forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Siste hjemmel overgang

Kjøpesum	År
-	2022

Forsikring	Avtalenummer
-	-

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr	Leil.nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
Solbærhagen Borettslag	920766412	H0401	-	-

Innskudd, pålydende mm

Andels.nr	Andel forme	Andel fellesgjeld
31	-	-

Underskrifter

Sted og dato	Takstmann
Frogner Lillestrøm 04.03.2025	Helge Gerhardsen

Dokumentkontroll

Fremlagt
Nei
Vedlagt
Nei

Egenerklæring

Lørenveien 64B, 0585 OSLO

16 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lørenveien 64B	Lørenveien 64B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

12.04.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen i hele eier perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91727743

Informasjon om selger

Selger

Truong, My-Hanh Thi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Info fra forrige eier:
-Ja, lekkasje på gjestetoalett i februar 2020 i forbindelse med
feil montering av toalettskål, utbedret av 24/7 Rørleggervakten
AS.
-Hovedbad: Sprekk i fuget, hvor dette har blitt fikset gjennom utbyggaranti(Nordr).

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Info fra forrige eier: - Ja, kun faglært ved BE Bad & Bod Behzard Robin Eslami. Lagt fliser på gjestetoalett i februar 2020. Dokumentasjon kan fåes fra forrige eier.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BE Bad & Bod Behzard Robin Eslami

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytting av vannmåler i tråd med borettslaget. Dette ble utført på alle leiligheter i bygget.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ecoguard Norge AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

25.01.2024: Det har vært vannsamling i noen av bodene, tilhørende bod til leiligheten var ikke pårørt.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

25.01.2024: Det har vært vannsamling i noen av bodene, tilhørende bod til leiligheten var ikke pårørt.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Kjøkkenviften gir fra seg lyd ved åpning og lukking, VVS-tekniker har undersøkt dette og fikset.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VVS-teknikker har undersøkt kjøkken vifte ref. feilen over.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjerke Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges per dags dato aktivitestpark ved bygningen. Forventet ferdigstilt i våren 2025 i følge kommunen.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94648043

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Truong, My-Hanh Thi	**2025-03-16**

Identification

bankID Truong, My-Hanh Thi

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Truong, My-Hanh Thi	16/03-2025 23:09:41	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER FOR

SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 06.09.2018.
Endret i ordinær generalforsamling 07.05.2019

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 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

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 skal støyende arbeider unngås.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 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 på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. 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. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Andelseier plikter å holde egen bod i fellesområder låst. Boder skal være låst med FG-godkjent hengelås i minimum klasse 2.

§ 11. Solskjerming

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

§ 12 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 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 en hver 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.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Solbærhagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 920766412
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. september kl. 09:00 til 9. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtaket ble godkjent**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Johann Storbukås og Ingun Fossgård er valgt.
> ✓ **Vedtaket ble godkjent**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen har følgende forslag til ny styreleder:

Sindre Sandvik Thomassen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sindre Sandvik Thomassen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sindre Sandvik Thomassen

Møteleder:
Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne:
Knut Johan Storbukås /s/

Protokollvitne:
Ingun Fossgård /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Solbærhagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 920766412
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Økern Portal - Møterom Økern, nord i byggets andre etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Silje Sletholen og Ine Foseid foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

✓ **Vedtatt.**

7. TV/Internettavtale Telia

I avtalen Solbærhagen har med Telia Norge AS kan vi endre TV/Internett-pakke en gang hvert år, de fire forskjellige alternativene man kan velge er vedlagt.
Siden TV/Internett nå er skilt ut på egen post på faktura, vil en endring av pakke også gi utslag på faktura.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tilbud alternativ 1 fra Telia

✓ **Vedtatt. Det ble gjennomført en testvotering mellom de fire alternativene. Forslag til vedtak 1 en fikk overveldende flertall. Alternativ 1 er valgt.**

Forslag til vedtak 2:
Tilbud alternativ 2 fra Telia

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Tilbud alternativ 3 fra Telia

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Tilbud alternativ 4 fra Telia

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Blårud

Marie Holmstrøm Storbukås

Innstilt kandidat, Alija Spago, trakk seg før generalforsamling. Marie Holmstrøm Storbukås valgt som benkeforslag.
Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mathias Blårud
Marie Holmstrøm Storbukås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Andresen
Erik Hagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Andresen
Erik Hagen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Hansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Heidi Hansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Helberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Helberg

Vedtekter

for Solbærhagen borettslag org nr 920 766 412.

vedtatt i stiftelsesmøte 05.03.2018. Endret i ordinær generalforsamling 24.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Solbærhagen 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 Lørenveien 64/66 eierseksjonssameie på gnr. 124 og bnr. 281 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 69 boliger.
I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon, seksjon 2, i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Lørenveien 64/66 eierseksjonssameie har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr 280 sammen med Pærehagen sameie gnr. 124 bnr. 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283 og Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Pærehagen sameie gnr. 124 bnr. 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283 og Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 Solhatt boligsameie gnr. 124 bnr. 296 og Villvin boligsameie gnr. 124 bnr 295. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

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 opp til 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 kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter 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), jf 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 opp til 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. Borett 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 et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr 280. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

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

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

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.
De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med

borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges 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) Garasjekjeller og bod areal kan videoovervåkes. Overvåking vil utføres i samsvar med til enhver tid gjeldene regelverk.

(11) 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning (Curotech).

(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 karmer.

(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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 framtredende 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 besluttes 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 SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 02.04.2020

Andelsnr.	Leil.nr. OBOS	Leil.nr. prosjekt	H-nr	P-plass	Bodnr.
		Næring	U01	21-El	
1	1001	1101	H0102	89	69
2	1002	1102	H0103		43
3	1003	1103		46-El	34
4	1004	1105	H0101	45-El	33
5	1005	1106	H0103	47 (HC)	35
6	1006	1107	H0104		36
7	1007	1108	H0101		42
8	1008	1109	H0102		37
9	2001	1201	H0202	3-El	50
10	2002	1202	H0203		32
11	2003	1203	H0204	52-El	31
12	2004	1204	H0205		30
13	2005	1205	H0201	17	29
14	2006	1206	H0203	53-El	38
15	2007	1207	H0204		41
16	2008	1208	H0201		39
17	2009	1209	H0202		40
18	3001	1301	H0302	24	28
19	3002	1302	H0303		27
20	3003	1303	H0304	54-El	26
21	3004	1304	H0305		25
22	3005	1305	H0301	55-El	24
23	3006	1306	H0303	56-El	51
24	3007	1307	H0304		44
25	3008	1308	H0301		45
26	3009	1309	H0302	15-El	46
27	4001	1401	H0402	32-El	23
28	4002	1402	H0403	31-El	22
29	4003	1403	H0404	25	21
30	4004	1404	H0405		20
31	4005	1405	H0401	22-El	19
32	4006	1406	H0403	51-El	47
33	4007	1407	H0404		48
34	4008	1408	H0401	18	49
35	4009	1409	H0402		52
36	5001	1501	H0502	26	15
37	5002	1502	H0503	33-El	14

38	5003	1503	H0504	34-El	13
39	5004	1504	H0505		12
40	5005	1505	H0501	9-EL	11
41	5006	1506	H0503	19	53
42	5007	1507	H0504	8-El	54
43	5008	1508	H0501		55
44	5009	1509	H0502		57
45	6001	1601	H0602	37-El	5
46	6002	1602	H0603	36-El	4
47	6003	1603	H0604	27	3
48	6004	1604	H0605		2
49	6005	1605	H0601	20	1
50	6006	1606	H0603	10-EL	56
51	6007	1607	H0604		59
52	6008	1608	H0601		58
53	6009	1609	H0602		62
54	7001	1701	H0702	13-El	10
55	7002	1702	H0703	38-El	9
56	7003	1703	H0704	39-El	8
57	7004	1704	H0705	28	7
58	7005	1705	H0701	29	6
59	7006	1706	H0703	7	60
60	7007	1707	H0704	11-El	61
61	7008	1708	H0701		63
62	7009	1709	H0702		67
63	8001	1801	H0802	5+6	18
64	8002	1802	H0803	4	17
65	8003	1805	H0801	16	16
66	8004	1806	H0803	1-El	65
67	8005	1807	H0804	14-El	66
68	8006	1808	H0801	23-El	64
69	8007	1809	H0802	12-El	68

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 708

Solbærhagen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solbærhagen 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.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Økern Portal - Møterom Økern, nord i byggets andre etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. TV/Internettavtale Telia
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Solbærhagen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. 708 Solbærhagen Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 7

TV/Internettavtale Telia

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I avtalen Solbærhagen har med Telia Norge AS kan vi endre TV/Internett-pakke en gang hvert år, de fire forskjellige alternativene man kan velge er vedlagt.
Siden TV/Internett nå er skilt ut på egen post på faktura, vil en endring av pakke også gi utslag på faktura.

Forslag til vedtak 1
Tilbud alternativ 1 fra Telia

Forslag til vedtak 2
Tilbud alternativ 2 fra Telia

Forslag til vedtak 3
Tilbud alternativ 3 fra Telia

Forslag til vedtak 4
Tilbud alternativ 4 fra Telia

Vedlegg
2. tilbud Telia.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alija Spago
- Mathias Blårud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Hagen
- Thomas Andresen

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Sandvik Thomassen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Aleksander Olsen Dammen	Lørenveien 64 A
Styremedlem	Heidi Hansen	Lørenveien 64 A
Styremedlem	Marie Holmstrøm Storbukås	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Thomas Andresen	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Erik Hagen	Lørenveien 64 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sindre Sandvik Thomassen	Lørenveien 64 B
Varadelegert	
Marie Holmstrøm Storbukås	Lørenveien 64 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post solbaerhagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Solbærhagen Borettslag
Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.
Solbærhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920766412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 281

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 2018.

Borettslaget 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.

Solbærhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning som har medført økte kapitalinnkrevinger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

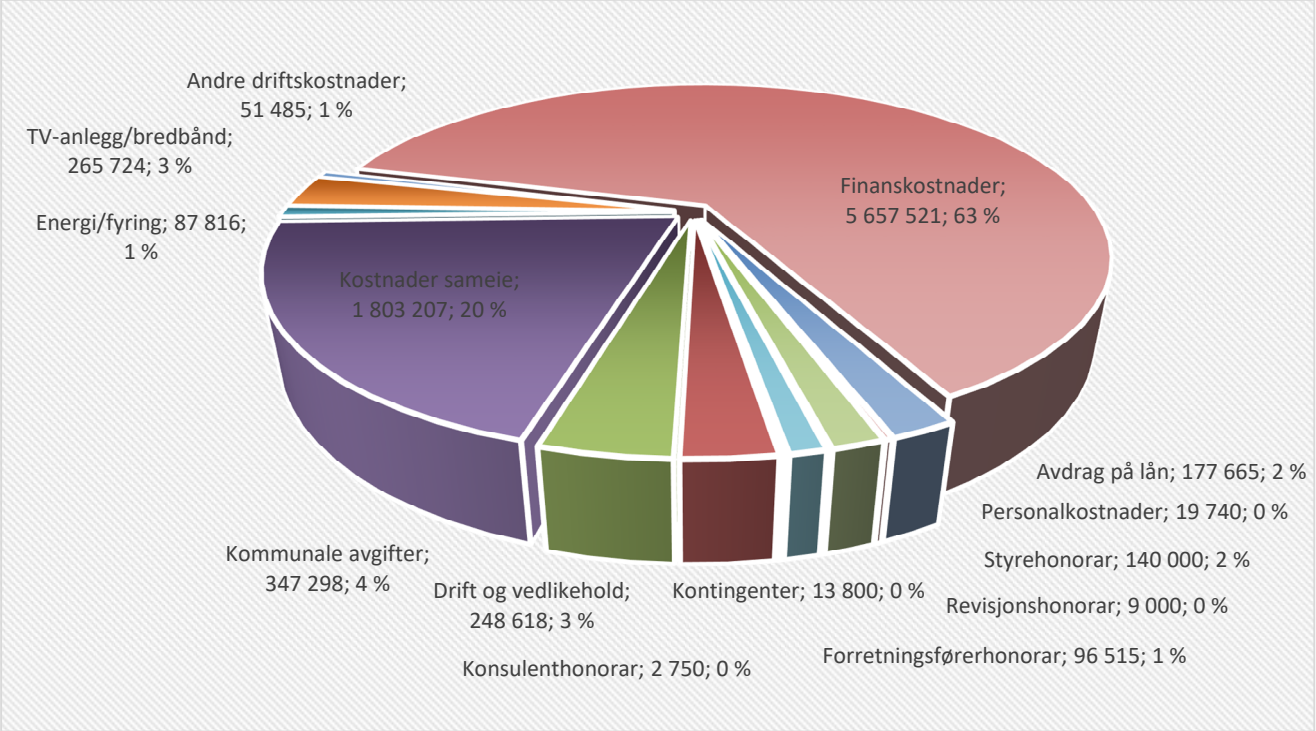
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Diagrammet under viser en oppstilling og sammenligning av de kostnadene som har vært (inkludert avdrag på lån, men ikke ekstraordinære innbetalinger) for Solbærhagen BRL i 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Det jobbes derimot med en vedlikeholdsplan fra OPAK.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Solbærhagen Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret har derimot valgt å skille ut innkreving av internett på egen fakturalinje, noe som medfører en netto økning i inntektene til borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Løreneveien 64-66 Eierseksjonssameie
Borettslaget er medeier i sameiet Løreneveien 64-66 Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Solbærhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbærhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**891 773**	**959 007**	**891 773**	**1 265 239**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		23 303 307	4 325 487	301 200	1 726 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-177 665	0	-92 000	-1 114 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-22 722 727	-4 355 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 249	-370	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 201	-37 351	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**373 465**	**-67 234**	**209 200**	**612 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 265 239**	**891 773**	**1 100 973**	**1 877 438**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 930 988	938 736
Kortsiktig gjeld	-665 749	-46 963
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 265 239**	**891 773**

SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 832 443	3 189 593	4 474 080	7 939 164
Innkrevde felleskostnader	2	3 479 204	2 755 315	3 336 920	3 325 836
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 311 647**	**5 944 908**	**7 811 000**	**11 265 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-8 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 515	-92 625	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-2 750	-2 970	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	7	-248 618	-95 720	-130 000	-213 000
Kommunale avgifter	8	-347 298	-341 194	-290 000	-215 000
Kostnader sameie	19	-1 803 207	-1 527 232	-1 652 000	-1 600 000
Energi/fyring		-87 816	-139 359	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 724	-306 513	-325 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-51 485	-99 519	-149 000	-218 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 085 953**	**-2 787 171**	**-3 035 800**	**-2 882 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 225 694**	**3 157 737**	**4 775 200**	**8 382 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		22 722 727	4 355 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**28 948 421**	**7 512 737**	**4 775 200**	**8 382 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 407	3 721	0	0
Finanskostnader	11	-5 657 521	-3 190 971	-4 474 000	-6 656 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 645 113**	**-3 187 250**	**-4 474 000**	**-6 656 000**
ÅRSRESULTAT		**23 303 307**	**4 325 487**	**301 200**	**1 726 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		23 303 307	4 325 487		

SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	291 650 000	291 650 000
Tomt		20 700 000	20 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	387 914	360 713
Miljøbankkonto, øremerket		106 183	74 344
SUM ANLEGGSMIDLER		**312 844 097**	**312 785 057**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 553	95 266
Andre kortsiktige fordringer	13	19 270	217 982
Energiavregning		0	80 980
Driftskonto OBOS-banken		1 723 309	401 520
Sparekonto OBOS-banken		146 854	142 988
SUM OMLØPSMIDLER		**1 930 988**	**938 736**
SUM EIENDELER		**314 775 085**	**313 723 792**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5 000		345 000	345 000
Annen egenkapital	14	79 741 164	56 437 856
SUM EGENKAPITAL		**80 086 164**	**56 782 856**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	108 979 608	131 880 000
Borettsinnskudd	16	124 940 000	124 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	103 564	73 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		**234 023 172**	**256 893 974**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 520	21 310
Påløpte renter		506 750	25 653
Påløpte avdrag		84 432	0
Påløpte kostnader		10 047	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**665 749**	**46 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**314 775 085**	**313 723 792**
Pantstillelse	18	312 350 000	312 350 000
Garantiansvar	19	159 228	17 193

Oslo, 17.04.2024
Styret i Solbærhagen Borettslag

Sindre Sandvik Thomassen /s/ Aleksander Olsen Dammen /s/ Heidi Hansen /s/

Marie Holmstrøm Storbukås /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 238 152
Eiendomsskatt	148 700
Garasjeleie	81 000
Kabel-TV	11 352
Kapitalkostnader på IN-lån	5 422 503
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	409 940
Overført til kapitalkostnader	-5 832 443
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 479 204**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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 2022/2023, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 936, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 750**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 371
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-29 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-248 618**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-148 762
Renovasjonsavgift	-198 536
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-347 298**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-19 250
Andre fremmede tjenester	-27 813
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-936
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 444
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-51 485**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 115
Andre renteinntekter	524
SUM FINANSINNTEKTER	**12 407**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 654 778
Renter på leverandørgjeld	-492
Andre rentekostnader	-2 251
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 657 521**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	291 650 000
SUM BYGNINGER	**291 650 000**

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.124/bnr.281

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN-lån	19 270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 270**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 615 802
Egenkapital fra IN tidligere år	55 530 000
Egenkapital fra IN 2023	22 722 727
Reduksjon EK fra IN	-127 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**79 741 164**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-187 410 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	177 665	
Nedbetalt tidligere, IN	55 530 000	
Nedbetalt i år, IN	22 722 727	
		-108 979 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-108 979 608**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-124 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-124 940 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-103 564
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-103 564**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 940 000
Pantelån	108 979 608
Påløpte avdrag	84 432
Beregnede IN-forpliktelser	78 125 362
TOTALT	**312 129 402**

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

Bygninger	291 650 000
Tomt	20 700 000
TOTALT	**312 350 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 5083 / 5282 deler, seksjon 1, av Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 159 228. Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Styret vårt har bistått med å få ryddet mye opp i Lørenvangen Garasjesameie, som tidligere har hatt forskjellig utgangspunkt for å lykkes som sameie.
Vårt styre føler oss mye tryggere på at ting blir ivaretatt av det Garasjesameie som har vært den siste perioden.

Styret vårt har bistått i Gartnerkvartalet Utomhussameie som har gått fra et stort styre som ønsket å om fange flere oppgaver i Gartnerkvartalet, til å bli en litt mindre organisasjon som kun bryr seg om utomhusområdet i Gartnerkvartalet.

Styret vårt representerer godt i Lørenvangen 64 – 66 Eierseksjonssameie som er bygningseier til Solbærhagen / Hus 1 i Gartnerkvartalet.

Styret har besvart innkommende saker/spørsmål/bestillinger fra våre andelseiere, meglere, potensielle andelseiere og diverse leverandører.
Vi har også innhentet tilbud fra leverandører. Fått bestilt en 10årig vedlikeholdsplan for å lettere kunne behandle budsjett for framtiden.

Dessverre har vi ikke fått sluttført kartlegging på om våre andelseiere ønsker å gå over videocalling anlegg.

Økonomi har vært et tema gjennom hele den siste perioden da det har vært mye kostnadsøkninger i samfunnet de siste årene. Solbærhagen har hatt god økonomi hele perioden, noe som har vært en trygghet for styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91727743. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 528 817	1 305 444	1 529 000	2 604 000
Innbetalinger		0	0	0	287 000
Andre inntekter	3	27 958	45 490	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 556 775**	**1 350 934**	**1 529 000**	**2 891 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 295	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-67 370	-65 730	-64 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-4 940	-2 583	-2 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-225 316	-158 332	-136 000	-165 000
Forsikringer		-192 280	-148 541	-270 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-366 513	-344 220	-360 000	-717 000
Kostnader sameie	15	-568 273	-400 026	-500 000	-1 552 000
Andre driftskostnader	10	-76 695	-166 847	-92 500	-118 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 526 715**	**-1 310 689**	**-1 445 000**	**-2 873 500**
DRIFTSRESULTAT		**30 060**	**40 245**	**84 000**	**17 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	545	0	0	0
Finanskostnader	12	-2 339	-1 432	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 794**	**-1 432**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**28 267**	**38 813**	**84 000**	**17 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		28 267	38 813		

LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	143 981	184 688
SUM ANLEGGSMIDLER		**143 981**	**184 688**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	210
Forskuddsbetalte kostnader		0	122 862
Andre kortsiktige fordringer	13	26 900	14 034
Energiavregning	14	34 538	0
Driftskonto OBOS-banken		362 935	70 907
SUM OMLØPSMIDLER		**424 583**	**208 013**
SUM EIENDELER		**568 563**	**392 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		403 101	374 835
SUM EGENKAPITAL		**403 101**	**374 835**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 462	0
Leverandørgjeld		0	17 866
SUM KORTSIKTIG GJELD		**165 462**	**17 866**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**568 563**	**392 701**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 609 768	749 844

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

- **Kollektiv Bredbånd 1000 Mbps**
- **Service og vedlikehold**

TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND: 149/ MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng:	259,- / MND
TV & Srømming – 30 poeng	349,- / MND
TV & Strømming – 50 poeng:	459,- / MND
Inkl i TV – mikroboks	
Teliabox (streamingboks)	Inkludert (normalpris 49,-)
Opptak	99,- pr. mnd

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 2

- **Kollektiv Flex mini 100**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Mini 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 5 poeng og 100 Mbps bredbånd, Teliabox. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en bredbåndslinje på 250 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND: 289,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd**:

TV & Strømming – 50 poeng: **199,-**

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd**:

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **0**,-

Oppkjøpspriser BB:

2030 Flex Mini 100 Standard

For beboer**med tv** og bredbånd				For beboer**med kun** bredbånd			
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,000 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,000 Mbps
349,-	449,-	499,-	649,-	0,-	349,-	449,-	549,-

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 3

- **Kollektiv Flex Medium 100**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Medium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 30 poeng og 100 Mbps bredbånd, Teliabox. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en bredbåndslinje på 500 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND: 349,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd**:

TV & Strømming – 50 poeng: **99,-**

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd**:

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **0**,-

Oppkjøpspriser bredbånd:

1968 Flex Medium 100 Standard

For beboere **med tv** og bredbånd				For beboere **med kun bredbånd**		
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
409,-	499,-	559,-	629,-	0,-	279,-	529,-

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 4

- **Kollektiv Universal 250**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Universal 250 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 250 Mbps bredbånd, Teliabox. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet, eller ønsker å ha mindre tv og mer bredbånd kan individuelt velge i nedenstående meny.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:	399,- / MND

Individuelle oppkjøpspriser BB:

Tv 50 poeng - 500 Mbps 249,- 750 Mbps 349,-, 1000 Mnps 449,-

TV 30 poeng- 750 Mbps 249,-, 1000 mbps 349,-

TV 5 poeng – 1000 ;bps 249,-

Hele tilbudet kan leses digitalt her:

https://arkiv.styrerommet.no/s/209fdb999765f9c44cfb691cfde4d97dd82

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 708 **Selskapsnavn:** Solbærhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS
v/Propr AS

Ordre 8337823 708/4005 28.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.03.2025.

Boligselskap:	708 Solbærhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	920.766.412
Andelseier:	My-hanh Thi Truong Björn Eric Schefström
Leieobjektnr:	4005
Adresse:	Lørenveien 64 B, 0585 OSLO
Andelsnummer:	31
Borettsinnskudd:	kr 2.000.000,–
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/0708

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91727743.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten. Se vedtekter for oversikt. Megler må informere om navn på ny eier, kontaktinformasjon (e-post + mobil), leilighetsnummer og overtakelsesdato.
  Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november
- Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmtvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk.
- Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
- Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- IN innbetaling er mulig ved forfall pr. 30.05 og 30.11.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207709425	A	94.449.317,-	33 år 8 md.	12	Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.490,– pr. md.
Herav:

Garasje	173,-
Internett	149,-
Felleskostnader	4.168,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.490,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	340,-	66.778,-	23.852,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 04.02.2025

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold

knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sindre Sandvik Thomassen Lørenveien 64 B, 585 OSLO, e-post: solbaerhagen@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

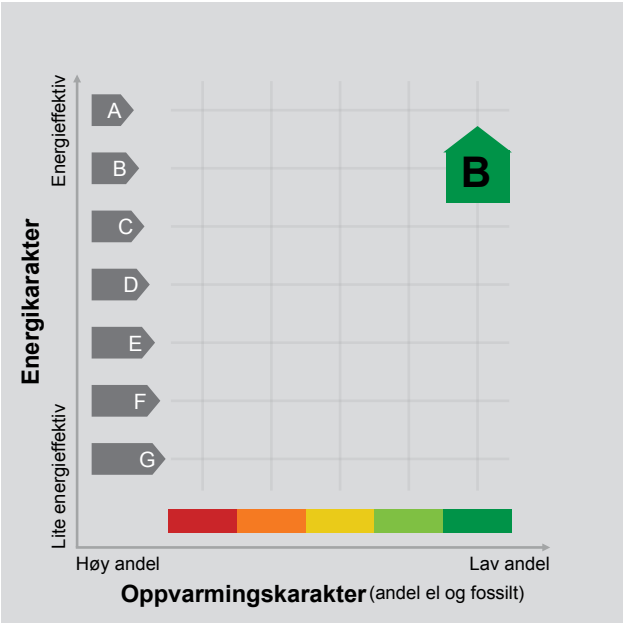
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 64B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300567073
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-85954
Dato	28.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenveien 64B	300567073	H0401	1	0	31

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	226 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	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	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	0,22
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	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.6.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 926 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 256 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 669 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 926 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,3 %

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 31 i SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 920766412

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.03.2025 kl. 11.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.03.2025 kl. 11.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/954797-1/200 30.08.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 900 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SCHEFSTRÖM BJÖRN ERIC
FØDT: 20.07.1992 IDEELL: 1/2
TRUONG MY-HANH THI
FØDT: 28.08.1992 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1442672-1/200 15.05.2024 12:22

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 7 500 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2018/830544-2/200 01.06.2018 21:00

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 124, Bruksnummer 281 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.03.2025 kl. 11.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.03.2025 kl. 11.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2018/417004-1/200 08.02.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 75

2018/484821-1/200 28.02.2018 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 5083/5282
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 199/5282

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelenheten er seksjonert.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
LØRENVEIEN 64B

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506472
8337824

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 281

Vi viser til bestilling av 20250227 for LØRENVEIEN 64B.

GNR. 124 BNR. 281

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1042.8 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

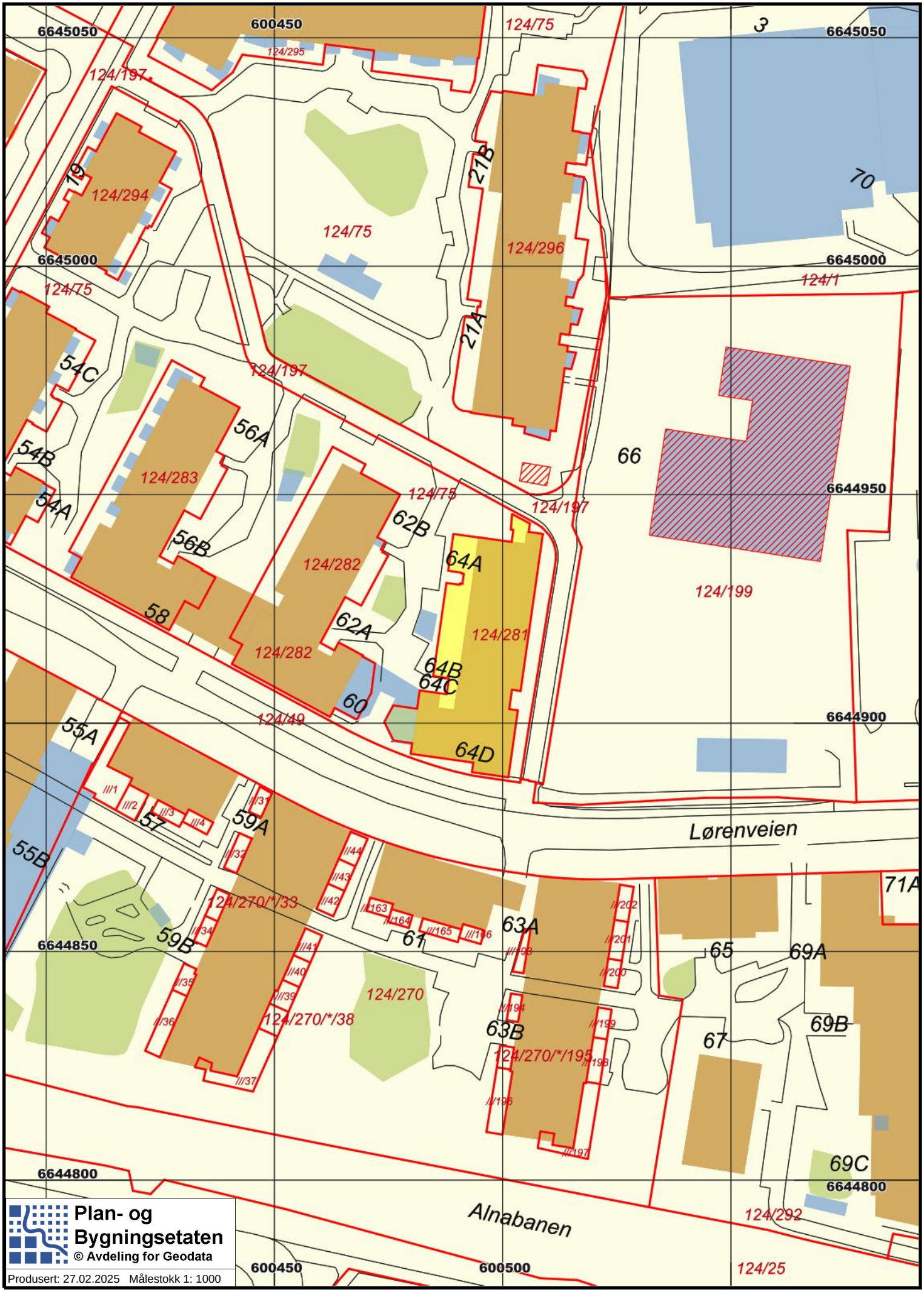
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.02.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
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 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138993/ 86506472
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: LØRENVEIEN 64B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/281

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

Se tegnforklaring på eget ark

600400 600500 600600

6645000 6644900 6644800

Felt 1 Park S-5237, 20.11.24

Felt 2 Park, S-5237

H540

se endret reg.best. sak 34/22

Byggegrense

Maks dekke k 111,9

k 117,4

k 149,9

Underjordisk anlegg

Felt A Bolig/forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/ overnatting S-4884, 2.3.16

se endret reg.best. sak 34/22

k 150,0

k 111,9

Underj. parkering

F Maks k 132,5*

G Maks k 136,5*

H Maks k 139,5*

Maks dekke k 109,0*

Rives

Boligbebyggelse BB1 BRA=18600m2 S-4732, 5.6.13 se reg.best.

I Maks k 139,0*

J Maks k 136,0*

E Maks k 132,5*

D Maks k 128,5*

C Maks k 128,0*

Boligbebyggelse BB2 BRA=26900m2 S-4732, 5.6.13 se reg.best.

B Maks k 127,5*

A Maks k 130,0*

Maks dekke k 107,0*

Maks dekke k 106,0*

Maks dekke k 105,0*

Bolig/ forretninger/ annen off. el. priv. tj.yting (kultur)/bevertning S-4732, 5.6.13

Maks høyde k 125.0*

Lørenvangen

Fortau S-4189

S-4189, 16.11.2005

o_Gang-/ sykkelvei, S-4732

Underj. parkering

o_Fortau S-5126, 8.9.21

o_Sykkelanlegg

o_SVG1

o_parkeringsplasser

o_Kjørevei S-5126, 8.9.21

o_Gangvei S-4884

o_Park S-5136, 15.12.21

Kjørevei, 1 S-5136

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (bevertning, virksomhet med allmennyttig formål, kultur)/idrettsanlegg/park S-5136, 15.12.21

k 114.0

Midl.reg.bes S-2864, 14.5. Industri

Felt D Bolig/forretning/ barnehage/bevertning S-4835, 10.6.15 se reg.best.

Felt C Boligbebyggelse S-4835, 10.6.15 se reg.best.

Felt B Bolig/forretning S-4835, 10.6.15 se reg.best.

f_Torg S-4835, 10.6.15 se reg.best.

o_Annen veigrunn - grøntareal

#1

#2

Byggelinje

Støyskjerm

S16 Annen veggrunn - grøntareal S-4597,24.08.11

Alnabanen

S1

S6

K6 Bolig/barnehage/ institusjon (kultur)/ kontor/industri S-4597, 24.08.11 se reeg.best.

Trase for jernbane S-4597, 24.08.11

undergang V1

Underjordisk garasjeanlegg

S14 Gangareal S-4597

Annen veggrunn S-4597

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138993/ 86506472

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: LØRENVEIEN 64B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/281

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138993/ 86506472
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: LØRENVEIEN 64B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/281

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

130 - Kontor m.tilh.anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau

Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2021 - Trasé for jernbane
2082 - Parkeringsplasser
3050 - Park

RpBestemmelseOmråde
RpBestemmelseGrense
RpAngittHensynSone
RpAngittHensynGrense
RpSikringSone
RpSikringGrense

312 - Fortau
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Byggelinje
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138993/ 86506472
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: LØRENVEIEN 64B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/281

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

600300 600600 600900

6645300 6645000 6644700

U

H190_1

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138993/86506472
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

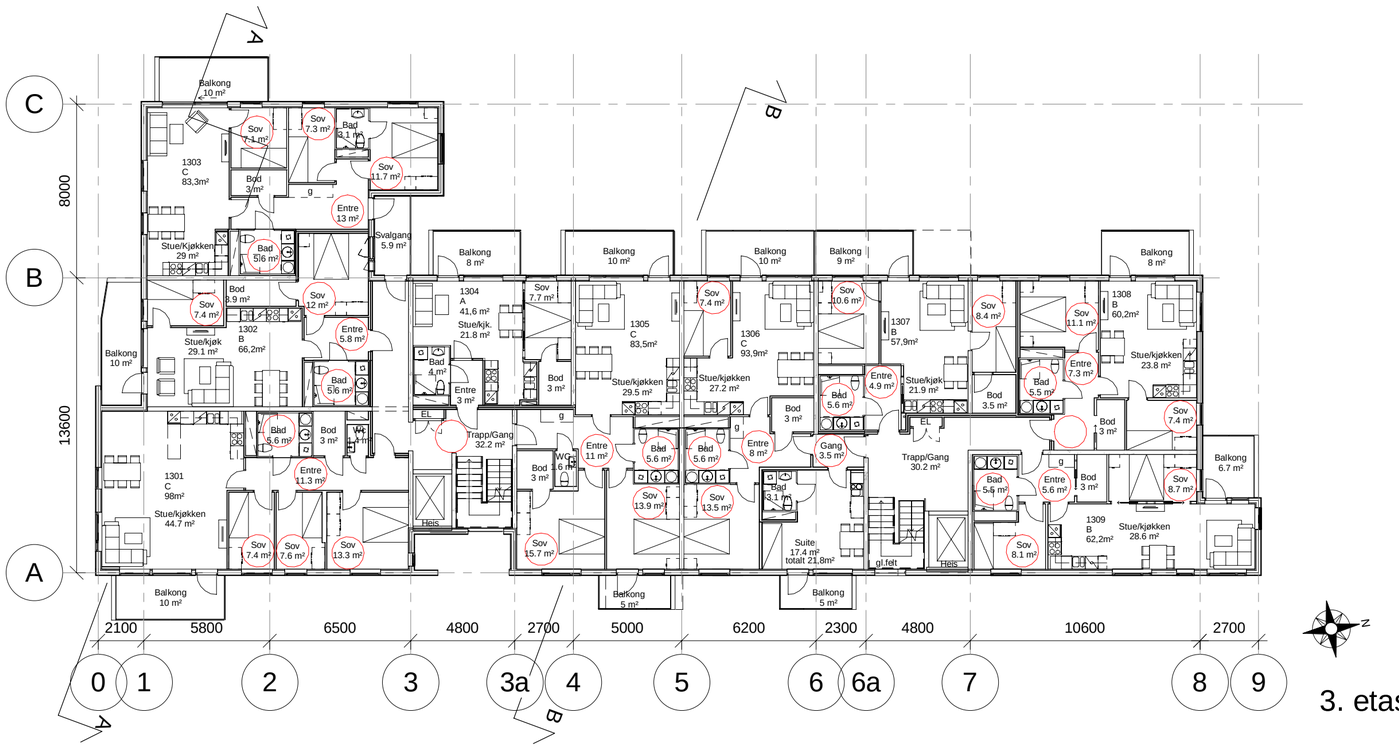
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

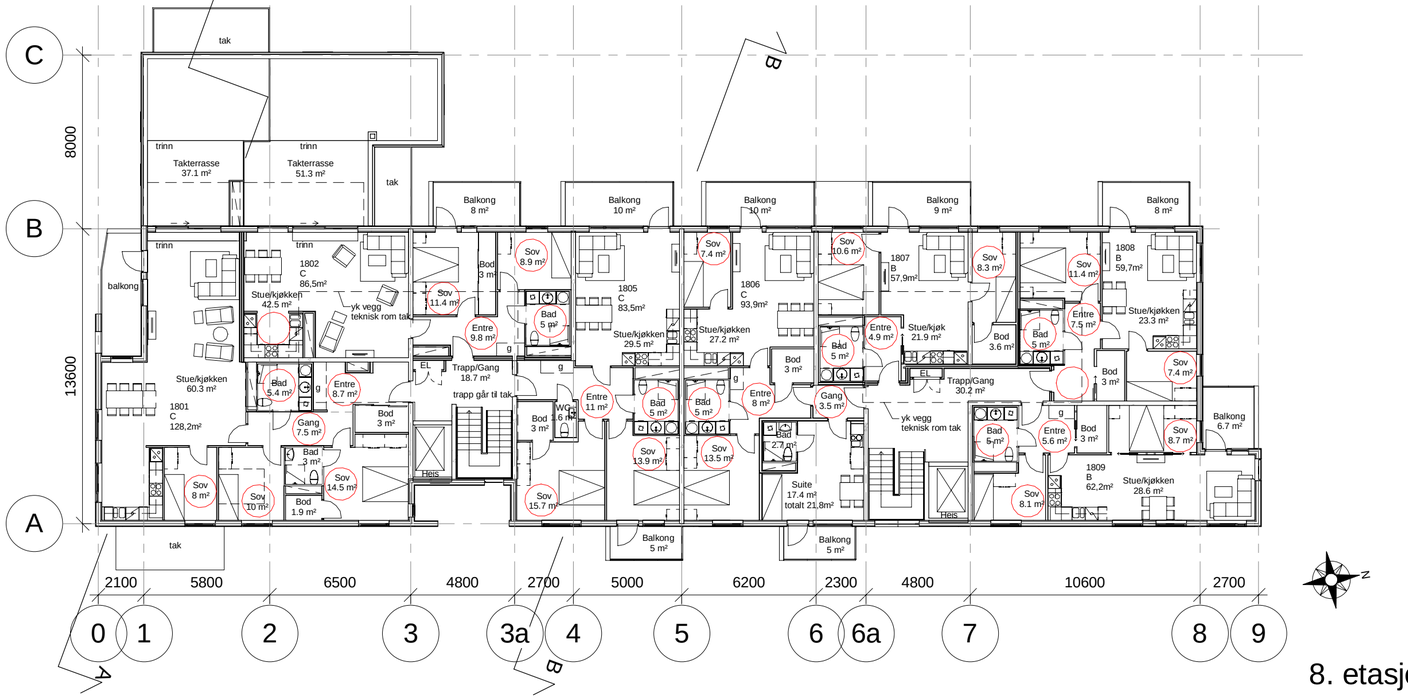
Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



3. etasje



8. etasje

RAMMESØKNAD HUS 1, 2 OG 3 09.11.2015

Lørenvangen Syd, Hus1

PLAN 3 OG 8.ETASJE 1:200

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

ARKITEKTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Dato: 12.11.2019

Deres ref.: Dorte Landmark | Vår ref.: 201515852-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vilde Vera Viik Vesterlid | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 56 - 66	Eiendom:	124/283/0/0
Tiltakshaver:	LØRENVANGEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS	Adresse:	Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 56 - 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker (hus 1-3) med tilhørende kjeller, utearealer og rålokaler for næring, mottatt 18.10.2019.

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.

Om næringslokaler mot Lørenveien i hus 1-3

Ferdigattesten omfatter næringsarealer mot Lørenveien i hus 1-3, ferdigstilt som uinnredete rålokaler. Ansvarlig søker oppgir følgende:

Rålokalene er brannsikret med grunnsprinkling og brannslokkingsutstyr, sikringsskap, grunnvarme/ frostsikring og avlåsning er ferdigstilt. Lokalene har videre tilkoblingspunkt for fjernvarme, oppstikkende punkter for avløp samt mulighet for tilkopling av vann og ventilasjon.

Innredning av lokalene vil omsøkes i egne byggesaker, og ansvarlig søker i hver sak er ansvarlig for å innhente samtykke fra Arbeidstilsynet.

Godkjente tegninger og kart

Ved en inkurie ble tegninger i fet skrift i tabellen under ikke godkjent i forbindelse med rammetillatelsen, og er sendt inn som «som bygget»-tegninger i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515852			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 og 2 etasje Hus 1	E-3a	01.03.2016	7/15
Plan 1 og 2 etasje Hus 2	E-6a	01.03.2016	7/16
Plan 1 og 2 etasje Hus 3	E-9a	01.03.2016	7/17
Plan 3 og 8 etasje Hus 1	E-4a	01.03.2016	7/18

Plan 3 og 7 etasje Hus 2	E-7a	01.03.2016	7/19
Plan 3 og 7 etasje Hus 3	E-10a	01.03.2016	7/20
Fasader Hus 1	E-5a	01.03.2016	7/21
Fasader Hus 2	E-8a	01.03.2016	7/22
Fasader Hus 3	E-11a	01.03.2016	7/23
Fasade alle hus			7/31
Helhetsplan oversikt	LA 100	04.04.2016	9/8
Gateplan med kjeller under hus 1-3	E-1b	04.04.2016	9/10
Prinsippsnitt oppbygging	LA 601	04.04.2016	9/11
Hus 1-6 terrengsnitt	LA 205	06.04.2016	9/12
Gårdsrom 1 tverrsnitt	LA 201	06.04.2016	9/13
Gårdsrom 2 tverrsnitt	LA 203	06.04.2016	9/14
Fasade hus 1	E-5b	04.04.2016	9/15
Fasade hus 1-4 fra Lørenveien	E-17a	04.04.2016	9/16
3D-utsnitt næring hus 1	E-18	04.04.2016	9/18
Situasjonsplan	A01A	08.06.2016	13/9
Landskapsplan	LA 110	09.06.2016	14/2
Fasader næring	E-1	29.01.2019	70/13
Innredning av næringslokale i hus 1		11.06.2019	79/6
Plan 4. og 5. etasje hus 3	**E-27**	**07.11.2019**	**94/13**
Plan 6. etasje hus 3	**E-28**	**07.11.2019**	**94/14**
HUS 1 - Plan 4 og 5 etasje	**E-21**	**11.11.2019**	**96/2**
HUS 1 - plan 6 og 7 etasje	**E-22a**	**11.11.2019**	**96/3**
HUS 1 - plan tak	**E-23a**	**11.11.2019**	**96/4**
HUS 2 - plan 4 og 5 etasje	**E-24a**	**11.11.2019**	**96/5**
HUS 2 - plan 6 etasje	**E-25a**	**11.11.2019**	**96/6**
HUS 2 - plan tak	**E-26a**	**11.11.2019**	**96/7**
HUS 3 - plan tak	**E-29a**	**11.11.2019**	**96/8**

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet 08.05.2018.

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 byggesak

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Skatteetaten

Dato
03.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 920 766 412 Andelsnr 31

Eiendommens adresse:

Lørenveien 64B, 0585 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 985 849
Som sekundærbolig:	kr 7 943 396

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
03.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 920 766 412 Andelsnr 31

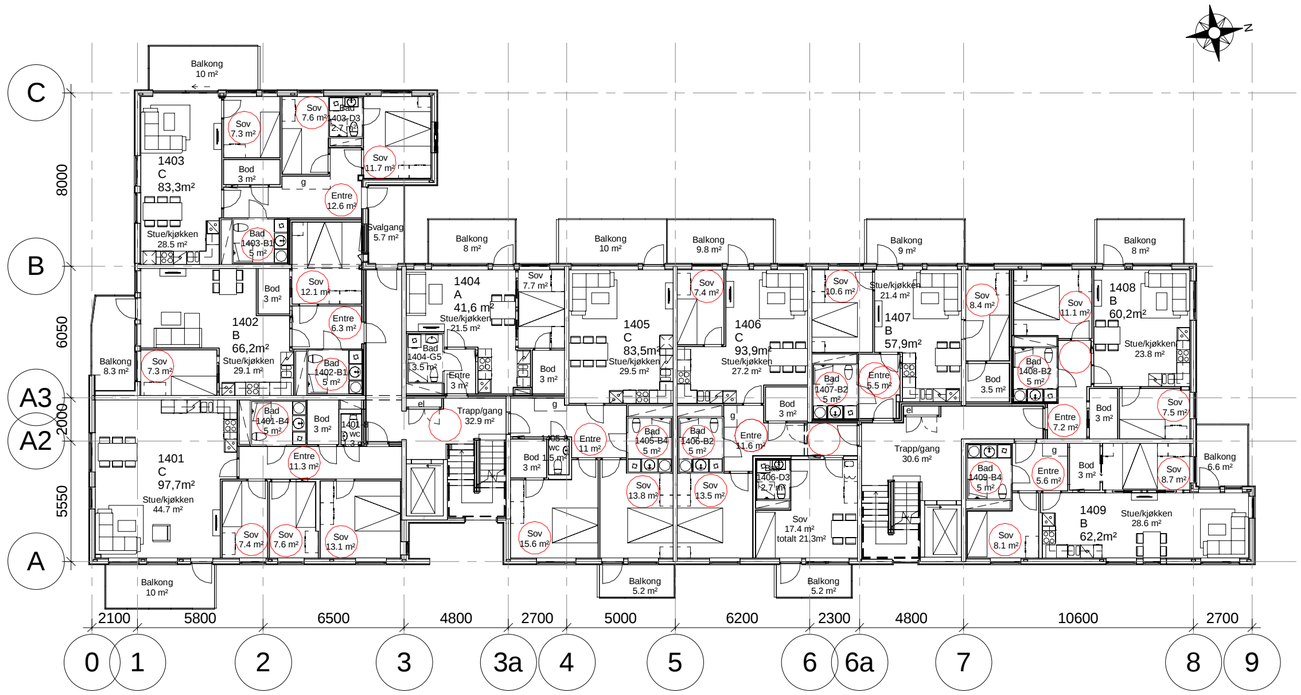
Eiendommens adresse:

Lørenveien 64B, 0585 OSLO

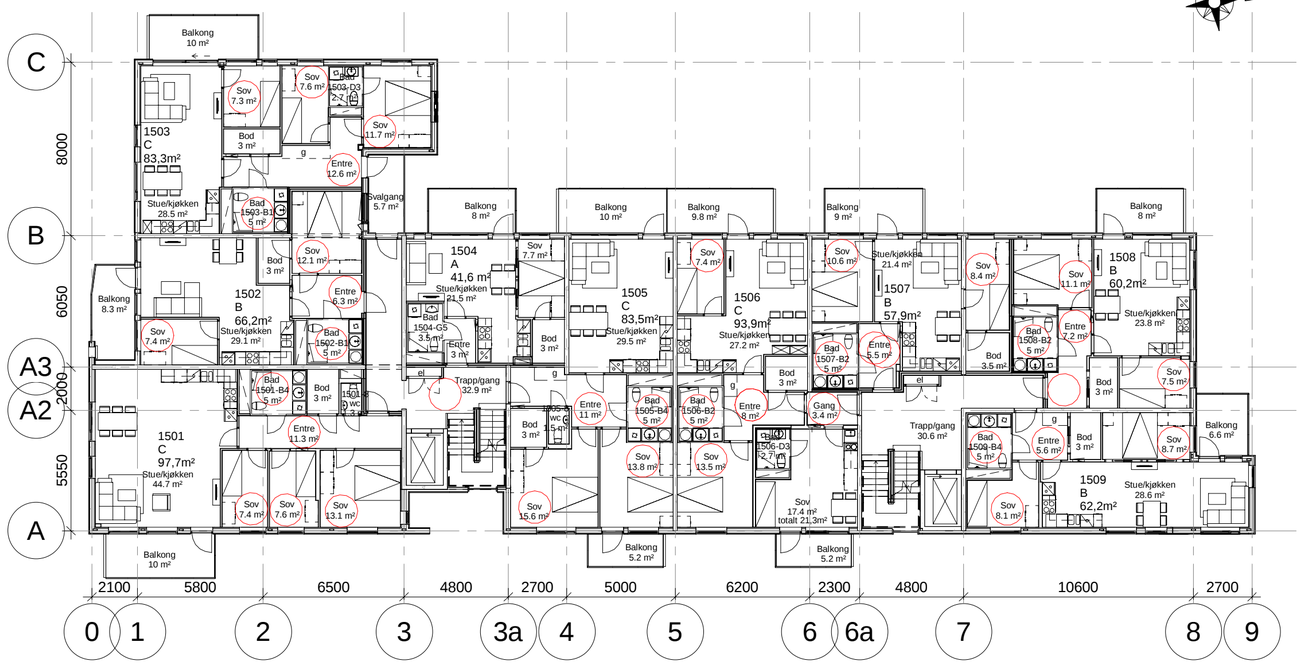
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 985 849
Som sekundærbolig:	kr 7 943 396

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



4.etasje



5.etasje

SUPPLERING 11.11.19

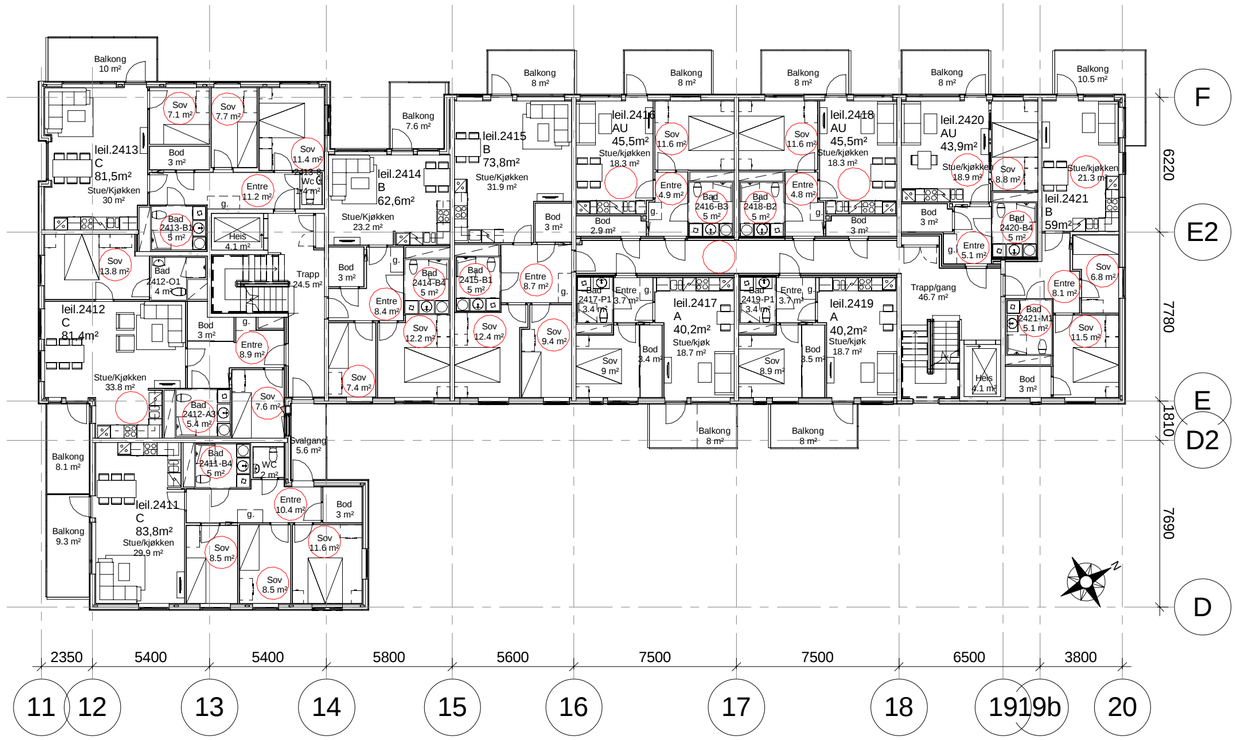
SØKNAD OM FERDIGATTEST 07.11.19 SOM BYGGET

Gartnerkvartalet, Hus1

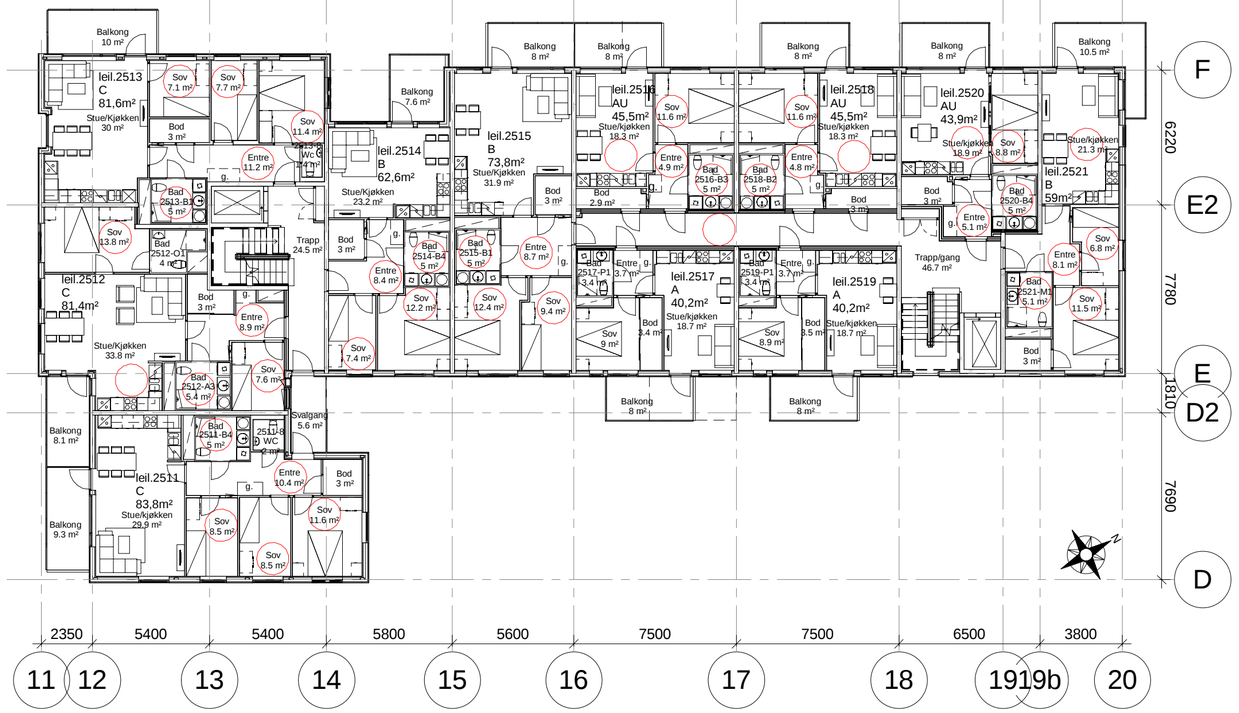
PLAN 4. OG 5.ETASJE 1:200

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

ARKITEKTER



4.etasje



5.etasje

SUPPLERING 11.11.19

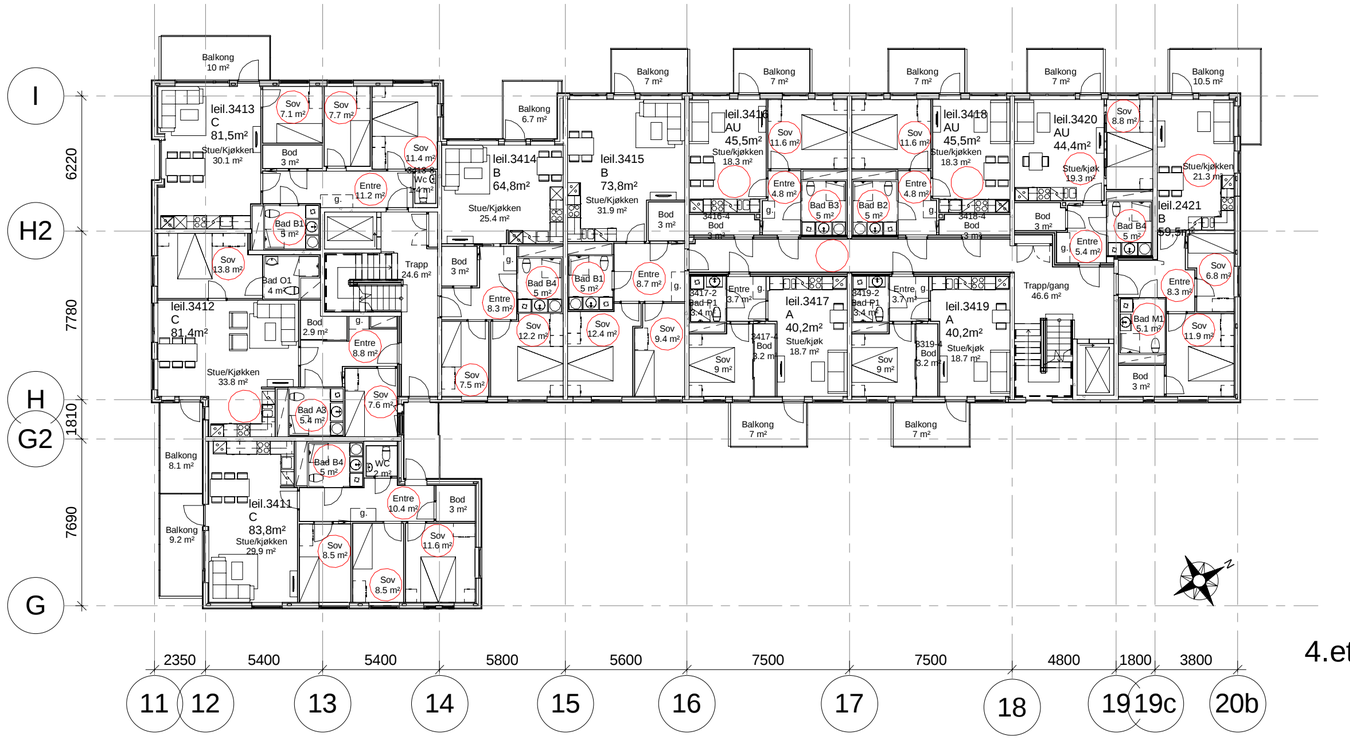
SØKNAD OM FERDIGATTEST 07.11.19 SOM BYGGET

Gartnerkvartalet, Hus 2

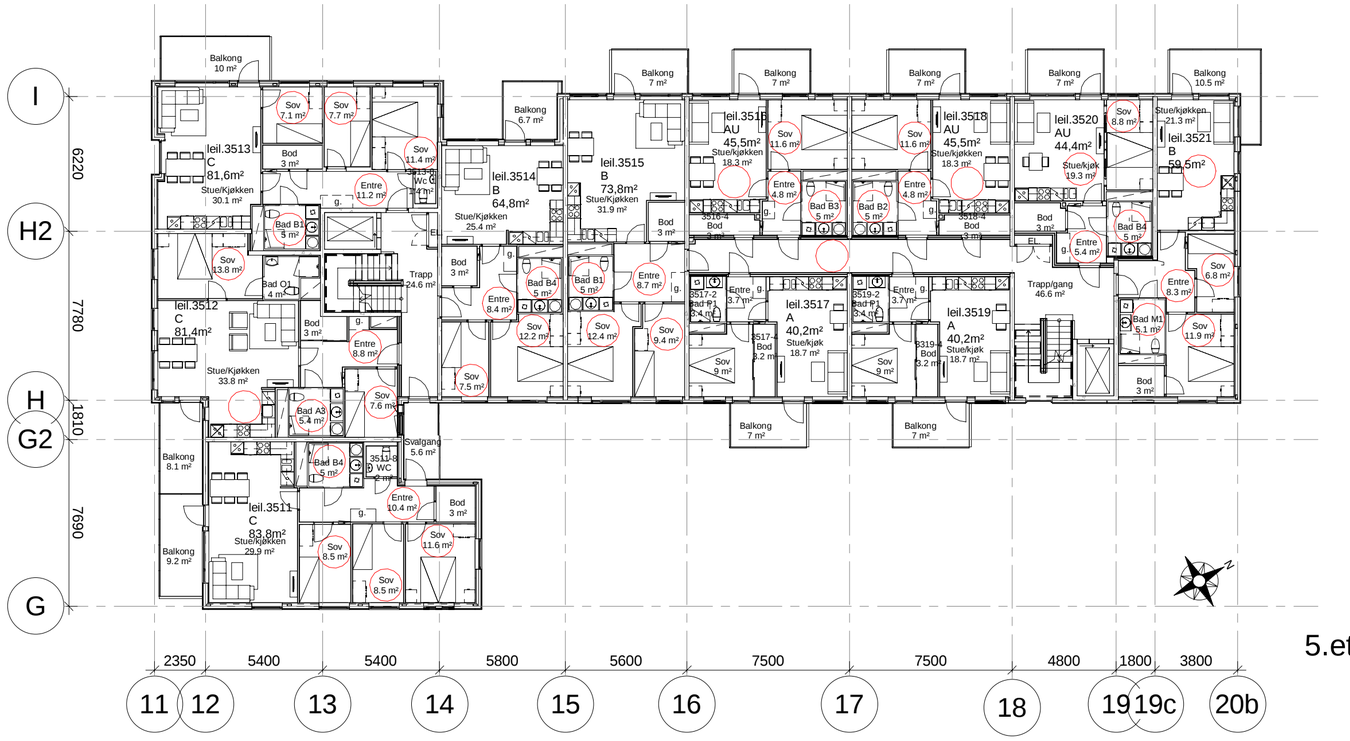
PLAN 4. OG 5.ETASJE 1:200

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

ARKITEKTER



4.etasje



5.etasje

SØKNAD OM FERDIGATTEST 07.11.19 SOM BYGGET

Gartnerkvartalet, Hus 3

PLAN 4. OG 5.ETASJE 1:200

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

ARKITEKTER

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.