

Æ

Lørenvengen 1

0585 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Susanna Hjelset

EIENDOMSMEGLER | JURIST | PARTNER

47 02 55 66

suh@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Malin Anna Helldin

MEDHJELPER

41 19 95 92

maa@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	213

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Lørenvangen 1, 0585 Oslo, Etasje: 5

MATRIKSEL

Gnr. 124 Bnr. 269 Snr. 29 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 74 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 69 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærom: 69 kvm, Bruksareal: 74 kvm, BRA-i: 69 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2017

TOMT

Eiet tomt 5521 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

6 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rodrigo Peña Takstdato: 08.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 005,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, internett/TV, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold, bygningsforsikring og kommunale avgifter.

I tillegg tilkommer kr. 1.200,- i halvåret for parkeringsplass.

EIER

Magnus Strand Jacobsen Karoline Susanne Opdal

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger garasje plass med elbil-lader tilknyttet til leiligheten i felles garasjekjeller.

Det er også beboerparkering i området.

Priser 2024:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 940 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 2 970 kroner for ett år

-El-bil : 2 000 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

For mer info se;

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Beliggenhet

BELIGGENHET

Beboerne i Brødfabrikken borettslag vil nyte godt av et stort, innbydende gårdsrom, som ikke bare tilbyr private uteområder, men også omfatter en barnehage og et nytt, offentlig torg i Lørenvangen.

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Økern Portal er et av prosjektene som har gitt Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13000

kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: <https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/>

Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige nærsenter. Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linje gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på solsiden av Vinslottet.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, renseri, klesbutikk, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 5 minutters gangavstand på Løren:
Joker (Lørenveien)
Spar (på Vinslottet)
Meny (på Løren Torg)
Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
Kiwi (5-10 min)

Kaféer innen 5 minutters gangavstand på Løren:
W. B. Samson
Kaffebrenneriet
Baker Hansen

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du Økern bad, STERK treningssenter, Studio Jobbsprek, samt Evo som åpner snart som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle. FrontlineAcademy åpner snart en avdeling på Hasle. Her kan man trene kampsport på høyt nivå.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er gangavstand til Økern og Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag

Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lett å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 45 minutter til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykel-stativ for de som vil ta sykkel til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nrområdet.

BEBYGGELSE

Boligbygg over 6. etasjer og kjeller.

TOMT

Eiet tomt, 5521 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- 5. etasje:
BRA 74 m²
- BRA-i 69 m²: Entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- BRA-e 5 m²: Bod i kjeller.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 6m² (TBA).

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Rodrigo Peña:

Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger |

Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater.

Takkonstruksjoner |

Tilnærmet flat takkonstruksjon teknet med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer |

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

Vinduer og dører |

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse 35dB, samt kikkhull.

Balkongskyvedør og vinduer med karmen av tre utvendig kledd med metall og 3-lags glass.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflater gulv: Det registreres stedvis sprekker mellom parkettbord i ender og på langs.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Opplev en sømløs overgang til ditt nye hjem hvor alt er tilrettelagt. Med kort avstand til alle fasiliteter og kollektivtransport tilbyr denne leiligheten en luftig følelse med rikelig med lagringsplass og garasje plass med elbillader. Med fortrinnsrett i barnehagen en heistur unna, og et kjøkken tilrettelagt for matentusiaster, er hjemmet ideelt både for de sosiale og de som planlegger for fremtiden.

Entré |

Stor og innbydende entré med skyvedørgarderobe man kan gå inn i, med speil og godt med plass til oppheng av yttertøy og lagring av andre ting.

Bad |

Stort og helfliset baderom fra 2017 med store grå/sorte fliser på gulv og vegger. Himling er nedsenket med downlights med dimmefunksjon. Dusjhjørnet har dusjarmatur med hånddusj og innfellbare dører i glass og små fliser - en fin kontrast til badet

forøvrig. Inventar består av servant med skuffer, speil og vegghengt toalett med innebygget sistene.

Åpen kjøkken- og stueløsning |

Leiligheten har kjøkken og stue i åpen løsning men planløsningen gjør at det føles separert i 2 soner slik at det er god plass til både spisebord og dagligstue. Kjøkkeninnredningen fra Norske Sentima har brunsorte fronter med lang granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Det er fliser, stikkontakter og belysning over kjøkkenbenken. Kjøkkenen er utstyrt med waterguard.

Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, kombiovn (mikro/stek), stekeovn og nedfelt platetopp. Det er komfyvakt over platetopp med ventilator med mekanisk avtrekk.

Stuen oppleves som lys med store vinduer som slipper til rikelig med naturlig lys. Rommet er malt i behagelige farger. Her er det utgang til sydvest-vendt balkong med gode solforhold. Balkongen har i tillegg levegg av tre, utebelysning og stikkontakter.

Soverom |

Boligen har to gode soverom av forskjellig størrelse.

Hovedsoverommet er det største med plass til dobbeltseng og har en praktisk skyvedørgarderobe med speil og god nok plass til klær for begge 2. Rommet har parkett på gulv og en pen grønnfarge på veggene. Det minste soverommet er på ca. 6,5 kvm med takhøyde på 2,7 Her er det plass til både seng og kontorpult.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 29.06.2017 vedrørende oppføring av boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.2023 vedrørende oppføring av boligblokk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet fellesvarmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer. Baderom er oppvarmet med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 398,- pr. år i 2024 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Oppvarming, varmtvann, internett/TV fra Viken fiber og Altibox, vaktmestertjenester for fellesarealer, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer og kommunale avgifter.

Herav:

Fjernvarme: kr. 804,-

Felleskostnader: kr. 2.788,-

Internett: kr. 269,-

Digital-TV: kr 144,-

I tillegg kommer det kr. 1.200,- i halvåret for garasjeplassen.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Det gjennomføres betongrehabilitering i garasjen tidligst fra høsten. Prosjektet er helt i startfasen og kan medføre låneopptak og økning i felleskostnader.

Selger opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften i 2024. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har p.t. ikke fellesgjeld.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:
- Underskudd kr. 799.695,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Brødfabrikken Garasjesameie ble i 2021 viderefakturert større summer enn tidligere år for kostnader som skal fordeles mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Dette var et resultat av en nøye gjennomgang av alle kostnader som var mottatt i Sameiet Brødfabrikken. Sameiet Brødfabrikken sendte ut en faktura som ble inntektsført i 2021. Når årsregnskapet for garasjen for 2021 skulle gjøres opp viste avdelingsregnskapet at Sameiet Brødfabrikken var kr 465 111 i underskudd, dette ble fakturert Sameiet Brødfabrikken og regnskapsført som en kostnad i 2022. Konsekvensen av dette er at årsregnskapet for Sameiet Brødfabrikken i 2021 er «kunstig bra», og resultatet for 2022 ble «kunstig dårlig».

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF forsikring

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 729 345,- Som sekundærbolig Kr. 6 571 509,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Brødfabrikken, Orgnr: 919037792

Generelt om sameiet:

- Sameiet består av 122 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
 - Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
 - Felles sykkelbod.
 - Sameiet har for øvrig god økonomi gjennom utleie av lokaler til Barnehage og Baker Hansen.
- Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Lekeplass er tilgjengelig for beboere utenfor barnehagens åpningstid.

Planlagt vedlikehold:

Betongrehabilitering i Garasje. Prosjektet er helt i startfasen og kan medfører låneopptak.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet skal over til Solibo AS fra 01.07.2024.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før

overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske- og VVS anlegg |

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast og metall. Fordelerskap for rør-i-rør til bad er plassert på bad. Fordelerskap for rør-i-rør til leiligheten og vannbåren varme og hovedstoppekraner er plassert på bad. leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Ventilasjon |

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré.

Elektrisk anlegg |

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Hovedsikring og strømmåler er plassert i eget tavlerom utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Brann |

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

DIVERSE

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad følger ikke med handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Sameiet har vært i en tvist med Bundebygg AS. Sameiet har ifølge styreleder fått utvidet garanti fra utbygger på fasaden. Denne gjelder til sommeren 2028. Ellers er det betongrehabiliteringen i garasjen som er et pågående prosjekt. Utover dette er det ingen grunn til bekymring.

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som

vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp og privat vei ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til

kombinert bebyggelse og anleggsformål ifølge Oslo kommune med reguleringsplan s-4835.

Pågående plansaker:

Bøkkerveien 4 - 12 124/235 Mindre endring

Saksnummer: 201807232

Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13. Omregulering av eiendommene fra næring til bolig.

Saksnummer: 201509417

Boligblokker. Lørenvangen 25

Saksnummer: 201909046

Pågående byggesaker:

Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1 - Etablering av offentlig fortau, Lørenvangen torg (offentlig) og offentlig sykkelvei med fortau

Saksnummer: 202007530

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal

innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0.5%

Tilrettelegging: 14.900.-

Grunnpakke: 15.000.-

Visning/overtagelse: 3.000.-

Oppgjørsgebyr: 7.990.-

Factoring: 2480.-

Meglerbrev: 5.150.-

Eierskiftegebyr: 6.380.-

Markedspakke: 23.990.-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp er det avtalt intet salg - ingen regning.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0069

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven,

og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket

misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Jurist | Partner Susanna Hjelset

SAKSBEHANDLERE

Susanna Hjelset
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmegler | Jurist | Partner
Mob: 47 02 55 66 / E-post: suh@eie.no

Malin Anna Helldin
Medhjelper
Mob: 41 19 95 92
[/ E-post: maa@eie.no

DITT NYE
HJEM?



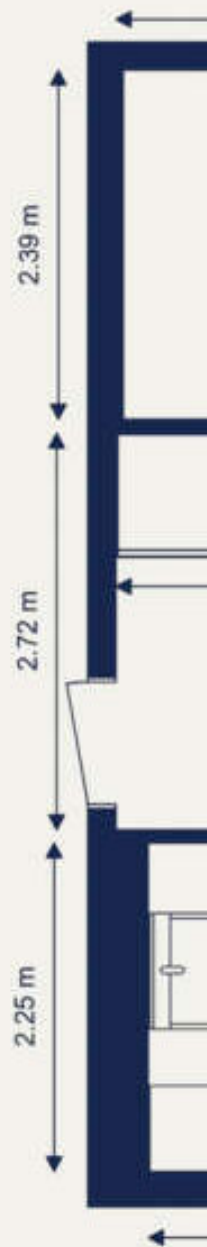




Lørenvangen I

—
0585 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater









































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



























SEN

BAKER HANSEN

KAFFE
KLUBBEN
GIK HVER 6'E
GRATIS

BAKER HANSENS
SUNNE
MAT
TIL LAD & SMÅ





Utgang Exit

Laren torg, Peter Mallers vei



1000
1000



↑ ↻ **Utgang Exit**
Løren torg, Peter Mellers vei

Løren

















Portal



LOREN TORG

MENY

APOTEK 1

LIBBYN TINDAL
TANNKÄMPESTEN 40

ZAGA häarstudio

norli

ZAGA häarstudio

LOREN



LOREN TORG

MENY

APOTEK 1

nille

LOREN TORG

MENY

norli

allereg rena

APOTEK 1

nille

LOREN LEGESENTER

alliance ORSIX
Løren

P
♿

Vennligst
forts
andre

INFORMASJON & DOKUMENTER



Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

NB! Skjemaet er ikke fullført - selger har ikke bekreftet innholdet enda.

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240069
Adresse	Lørenvangen 1		
Postnr.	0585	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalensnr	565626/SP1485632
Selger 1 Fornavn	Magnus Strand	Etternavn	Jacobsen
Selger 2 Fornavn	Karoline Susanne	Etternavn	Opdal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Probad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny silikon rundt vask, etterfuging rundt noen fliser i dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Ble sendt inn som reklamasjon til BundeBygg (utbygger). Mailkorrespondanse kan fremlegges om ønskelig.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar Det blir en del fukt og vannoppsamling på vinterstid når biler tar med snø inn i parkeringskjeller.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar Noe vanninntrengning i garasjeanlegg som har blitt utbedret.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

K3 Montasje

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Håndløpere på balkonger ble byttet sensommer/høsten 2020.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

Ladeboks montert ved parkeringsplass i parkeringskjeller. Ny lås og nøkler montert 2. mai 2024 som manglet etter forrige eier.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

Sameiet har vært i sak mot utbygger BundeBygg vedrørende levetid på noen fasadeplater. Saken er inntil videre løst ved å utvide nybyggergaranti med 5 nye år for ny vurdering.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

Siste statusrapport fra styre i april 2024 stadfester ingen økt felleskost i 2024.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Noe muggsopp i parkeringskjeller i nærheten av sykkelparkering. Vasket bort 12. mars 2024

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

Enkelte beboere oppdaget skjeggkre høsten 2019. Det ble også oppdaget skjeggkre i fellesområder til sameiet. Dette ble bekjempet av Rentokil og siste runde med bekjempelse ble utført høsten 2020. Ikke hørt noe om skjeggkre siden den gang.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

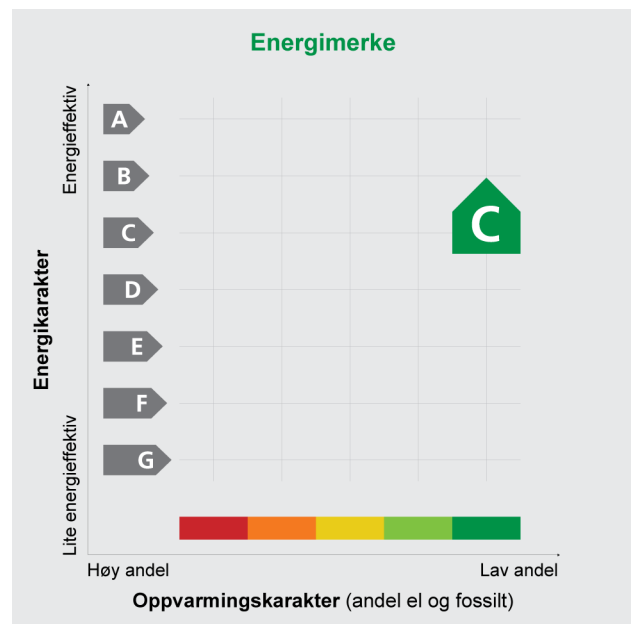
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 1
Postnr	0585
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	269
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300533120
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2019-985479
Dato	23.03.2019



Innmeldt av	Miran Esfahani
-------------	----------------

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 67

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 1

Postnr/Sted: 0585 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0501

Dato: 23.03.2019 12:42:08

Energimerkenummer: A2019-985479

Ansvarlig for energiattesten: Miran Esfahani

Energimerking er utført av: Miran Esfahani

Gnr: 124

Bnr: 269

Seksjonsnr: 29

Festenr:

Bygnnr: 300533120

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

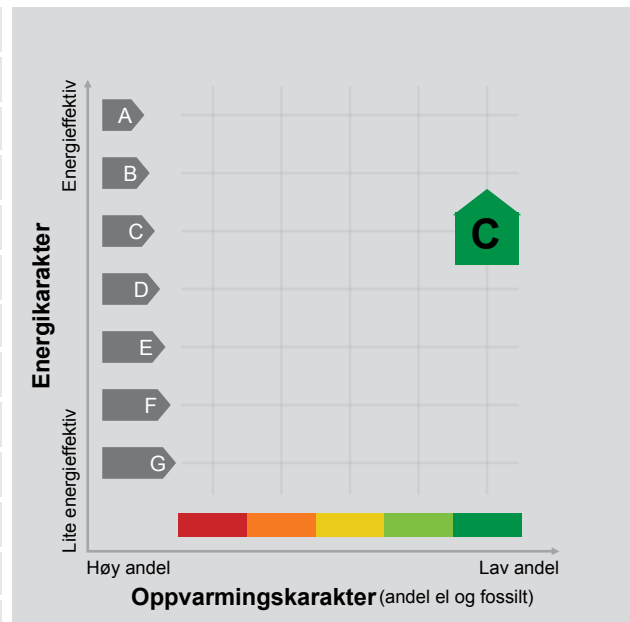
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 1
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300533120
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	aa2e1956-bad9-4f3f-8e69-d2f0da7a9332
Dato	07.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 3 374 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 000 kWh elektrisitet	374 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 1
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 07.05.2024 5:29:15
Energimerkenummer: aa2e1956-bad9-4f3f-8e69-d2f0da7a9332

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 269
Seksjonsnummer: 29
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300533120

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret 13.6.2017 og 17.10.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 5.
Enstemmig vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 6.11.2017.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt	2
§ 2. Hensynet til øvrige beboere	2
a. Arrangementer	2
b. Balkong, terrasse, veranda o.l.	2
c. Grilling	2
§ 3. Orden i fellesområdene	3
§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer	3
§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong	3
§ 6. Avfallshåndtering	3
§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting	4
§ 8. Arbeider som krever autorisert personell	4
§ 9. Fasadeendringer	4
§ 10. Solskjerming	4
§ 11. Brannforebyggende sikkerhet	5
§ 12. Dyrehold	5
§ 13. Utleie og eierskifte	5
§ 14. Brudd på husordensreglene	5
§ 15. Endring av husordensreglene	5

§ 1. Hensikt

Sameiet Brødfabrikken er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet 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 sameiets 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.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til oppgangene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjelegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum dersom dette oppleves som sjenerende for naboer.

a. Arrangementer

Ved større private arrangementer skal naboer varsles innen rimelig tid. Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

Musikkøvelser skal unngås etter kl. 20.00 ved sjenanse for naboer. På helligdager henvises det til *Lov om helligdager og helligdagsfred*. Det henvises for øvrig til hovedregel om alminnelig ro.

b. Balkong, terrasse, veranda o.l.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

c. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt i fellesområdene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier 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.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. er ikke tillatt fra balkonger eller vinduer, og skal kun foregå på anviste plasser i utvendige fellesarealer.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Røyklukene i trappeoppgang skal ikke brukes til lufting. Vinduene kan åpnes fullt ved behov, men skal aldri forlates i åpen stilling, kun i skråstilt luftestilling.

§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer

Disse blir holdt i orden av vaktmestertjenesten og eventuelt av innsats fra seksjonseiere. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra driftsansvarlige og styret. Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Utearealet til barnehagen lokalisert i Lørenvangen 3 er tilgjengelig for bruk av sameierne utenom barnehagens åpningstid, jf. sameiets vedtekter § 4.2.1-4.2.2. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader barnehagens anlegg og uteområde.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier 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 seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi, er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal ikke hensettes utenfor avfallsbeholder.

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. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

Avløp og WC skal ikke brukes for tømning avfall, fett/olje, farlige væsker o.l., jf. enhver tid gjeldende forskrifter fra Oslo kommune. Dersom fortetting av avløp kan spores til en enkelt seksjon, vil denne bli belastet på løpte kostnader.

§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.

Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.

Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.

Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken

Garasjesameie.

Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf.

§ 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

§ 9. Fasadeendringer

Arbeider og installasjoner 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, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Parabol er ikke tillatt.

Varmepumper eller andre tekniske installasjoner som forstyrrer byggenes balanserte ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

Videre kreves styrets godkjenning 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.

§ 0. Solskjerming

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.

Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.

På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.

Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.

Seksjonseiere kan montere mindre utkragning ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

Seksjonseiere skal sende søknad til styret for å få godkjent andre typer solskjerming på balkong/terrasse.

Fjerning av solskjerming eller andre installasjoner etter offentlige pålegg, skjer for seksjonseiers regning.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier skal påse at det finnes brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom.

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

Styret og innleid fagfolk skal ha tilgang til seksjonen for funksjonskontroll minst en gang pr. år. Dersom feil skyldes at beboer har demontert eller på annen måte satt detektor ut av funksjon, vil seksjonen belastes for alle eventuelle påløpte kostnader ved reparasjon og oppfølging.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- + 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 sameiets område.
- + Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- + Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- + Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

§ 13. Utleie og eierskifte

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret og/eller forretningsfører.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører, etter forretningsførers til enhver tid gjeldende satser.

§ 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lørenvangen 1
0585 OSLO
Gnr./Bnr.: 124/269
Seksjonsnr. : 29
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 74 m²

Totalt bruksareal (BRA): 74 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2024
Referansenummer	15056212
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0069
Hjemmelshaver/selger	Magnus Strand Jacobsen/Karoline Susanne Opdal
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Magnus Strand Jacobsen/Karoline Susanne Opdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	10.05.2024 09:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lørenvangen 1
Postnummer/sted	0585 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	124/269
Seksjonsnr.	29
Tomt	Eiet tomt: 3794 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Brødfabrikken beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 123 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp ((taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karmen av tre utvendig kledd med metall og 3-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer. Baderom oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, samt en bod i kjeller

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Overflater gulv	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	69			69	6
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Sydvest-vendt balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	69	5		74	6
Total bruksareal: 74 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5m² (BRA-E).

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 6m² (TBA).

Leiligheten inneholder 69m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport


Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast og metall. Fordelerskap for rør-i-rør til bad er plassert i himling. Fordelerskap for rør-i-rør til leiligheten og vannbåren varme og hovedstoppekraner er plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 46mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

	TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	--	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue fra byggeår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Komfyrvakt over platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater er belagt med parkett. Vegger og himlinger er malte flater. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom 1.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	TG 2 Overflater gulv	Det registreres stedvis sprekker mellom parkettbord i ender og på langs. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------------	--

Etasjeskiller - 5. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue/kjøkken.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 6mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast og metall. Fordelerskap for rør-i-rør til bad er plassert på bad. Fordelerskap for rør-i-rør til leiligheten og vannbåren varme og hovedstoppekraner er plassert på bad. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer. Baderom oppvarmet med elektrisitet.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,20 meter på bad, 2,35 meter i entré og 2,69 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Hovedsikring og strømmåler er plassert i eget tavlerom utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert visuelle avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
---	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karm av tre utvendig kledd med metall og 3-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 6m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 120cm. Balkongen har i tillegg levegg av tre, utebelysning og stikkontakter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse:
Installasjon i ny leilighet.

Assemblin leverer bare strøm til badekabin som er løftet på plass, dermed så har Assemblin bare tilkoblet strøm i bokser på utsiden av badekabin.

Det er levert boks og tomt rør for antenne og data. TV leverandør trekker og monterer alt utstyr selv.

Signert og datert den 01.06.2017

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Signert av selger den 06.05.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

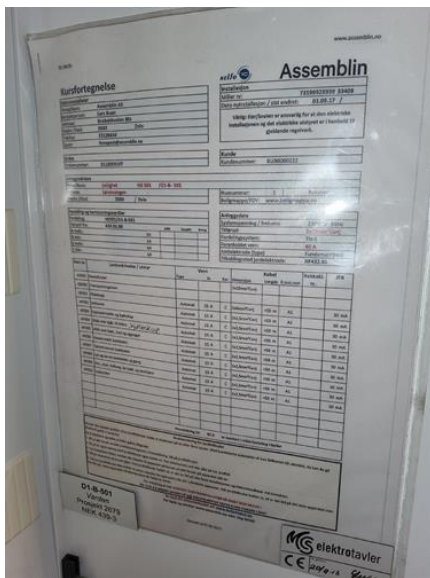
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Vedtekter for Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnr. 919 037 792

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endret på årsmøte 29. november 2018 i henhold til lov om eierseksjoner av 16.6.2017

Endret på ekstraordinært årsmøte 25.11.2022

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Generelt

- (1) Sameiet Brødfabrikken (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.124, bnr. 269 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).
- (2) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 122 boligseksjoner (heretter er fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (barnehage).
- (2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som tinglyst i Grunnboken Seksjonene 44 – 54 har hver en markterrasse som tilleggsdel. For øvrig er alt terrasse- og balkongareal, som ligger innenfor sameiets eiendomsgrense, seksjonert som del av den enkelte bruksenhets hoveddel.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
- (4) Sameiet har en sameieandel på 1124/2585 i Brødfabrikken Garasjesameie, gnr. 424, bnr. 7, organisasjonsnr. 919 305 835.
- (5) Sameiets boder og tekniske installasjoner er plassert i Brødfabrikken Garasjesameie.

1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av Grunnboken.
- (2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser.



§2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin seksjon med tilleggsareal, og har herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlige endringer i den andres midlertidige enerett til bruk.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21.
- (4) Vesentlig endring av bruken til næringsseksjon for barnehagedrift til annen virksomhet må godkjennes av årsmøtet etter eierseksjonsloven § 49.

3-2 Fellesareal

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger.
- (4) Det er avtalt midlertidig enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven §25 se pkt 3-3 og 3-4.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder tiltak som:
* Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og



lignende.

* Oppstilling av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (6) Endringer av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.
- (7) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 4. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-3 Eksklusiv bruk av fellesareal og tilleggsareal rundt næringsseksjonen (barnehagen)

Næringsseksjonen har midlertidig enerett til eksklusiv bruk av:

- Inngangspartier samt anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens stengtids. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-4 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til midlertidig enerett til bruk av følgende arealer:

- (1) Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- (2) Bod i Brødfabrikken Garasjesameiet er tildelt av utbygger i forbindelse med det første salget av boligseksjonen.

3-5 Fortrinnsrett til barnehageplass

- (1) Sameiets boligseksjonseiere som har barn i barnehagealder (0-6 år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen.
- (2) Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje etter prioritering i denne rekkefølge:
 1. Barn med nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13) og barn det er fattet vedtak om etter Lov om barnevernstjenester §§ 4-12 og 4-4 (jfr. Lov om barnehager §13).
 2. Søsken av barn med plass i barnehagen i sameiet og barn av ansatte i barnehagen i sameiet.
 3. Barna av seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken
 4. Barn som fyller ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass, har etter søknad rett til å få plass i barnehage fra august. Barnet har rett til plass i den kommunen der det er bosatt (Jfr. Lov om barnehager § 12a).

3-6 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.



- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§4 Sameiets parkeringsplasser.

Sameiet Brødfabrikken har ingen parkeringsplasser på egen eiendom. Parkeringsplassene under bakkeplan er skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer og er organisert som et eget tingsrettslig sameie, Brødfabrikken Garasjesameie. Sameiet Brødfabrikken har 98 parkeringsplasser.

§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikehold bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
 - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - skap, benker, innvendige dører med karmen
 - listverk, skillevegger, tapet
 - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - vegg-, gulv- og himlingsplater
 - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - innsiden av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer, herunder selve glasset, (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.
- (9) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

5-2 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Næringsseksjonen (barnehagen) har plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene de har med midlertidig enerett på.
- (2) Næringsseksjonen (barnehagen) har også full driftsansvar- og vedlikeholdsplikt for barnehagens uteareal, herunder for lekeapparater, støtmatter mv, Utvendig lekeareal med lekeapparater skal være forsikret.
- (3) Eier av næringsseksjon er også forpliktet til å sørge for forsikring av utvendig lekeareal med lekeapparater.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inkl radiatorer.
Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Sameiets vedlikehold omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikehold omfatter også slik som utskifting sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig



ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, Jf eierseksjonsloven § 35.

§6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)
- (4) Enhver endring a fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene i henhold til pådratte kostnader.
- (6) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) betaler den enkelte bruksenhet etter målt forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse

- (3) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
- (4) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
- (5) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtekter og/eller ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. jf. eierseksjonsloven §39.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.



- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtebeslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.



- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) overføring av vedlikeholdsplikten fra seksjoner til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - g) endring av vedtekter

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

10-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameiers selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.



- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Lørenvangen 1

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Løren T Linje 4B	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Løren T Linje 4	6 min 🚶 0.4 km
🚶 Sinsenterrassen Linje 17	17 min 🚶 1.3 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	26 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.8 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kuben videregående skole	22 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	26 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

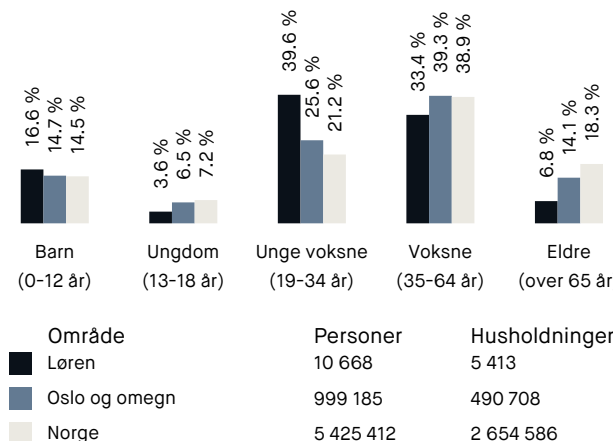
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	0 km
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 ...) 120 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Meny Løren	4 min 🚶

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

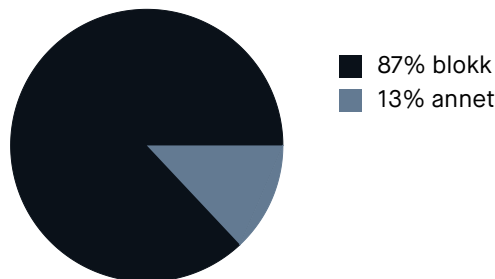
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

🚶 Refstad. Roseveien ballplass.	9 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 Frydenberg skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🚶 STERK treningssenter	4 min 🚶
🚶 EVO Løren	5 min 🚶

Boligmasse



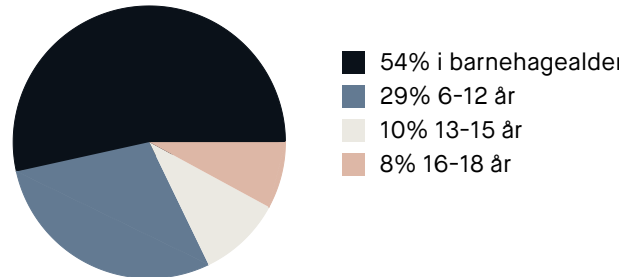
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Løren Torg	4 min 🚶
📍 Apotek 1 Løren Torg	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

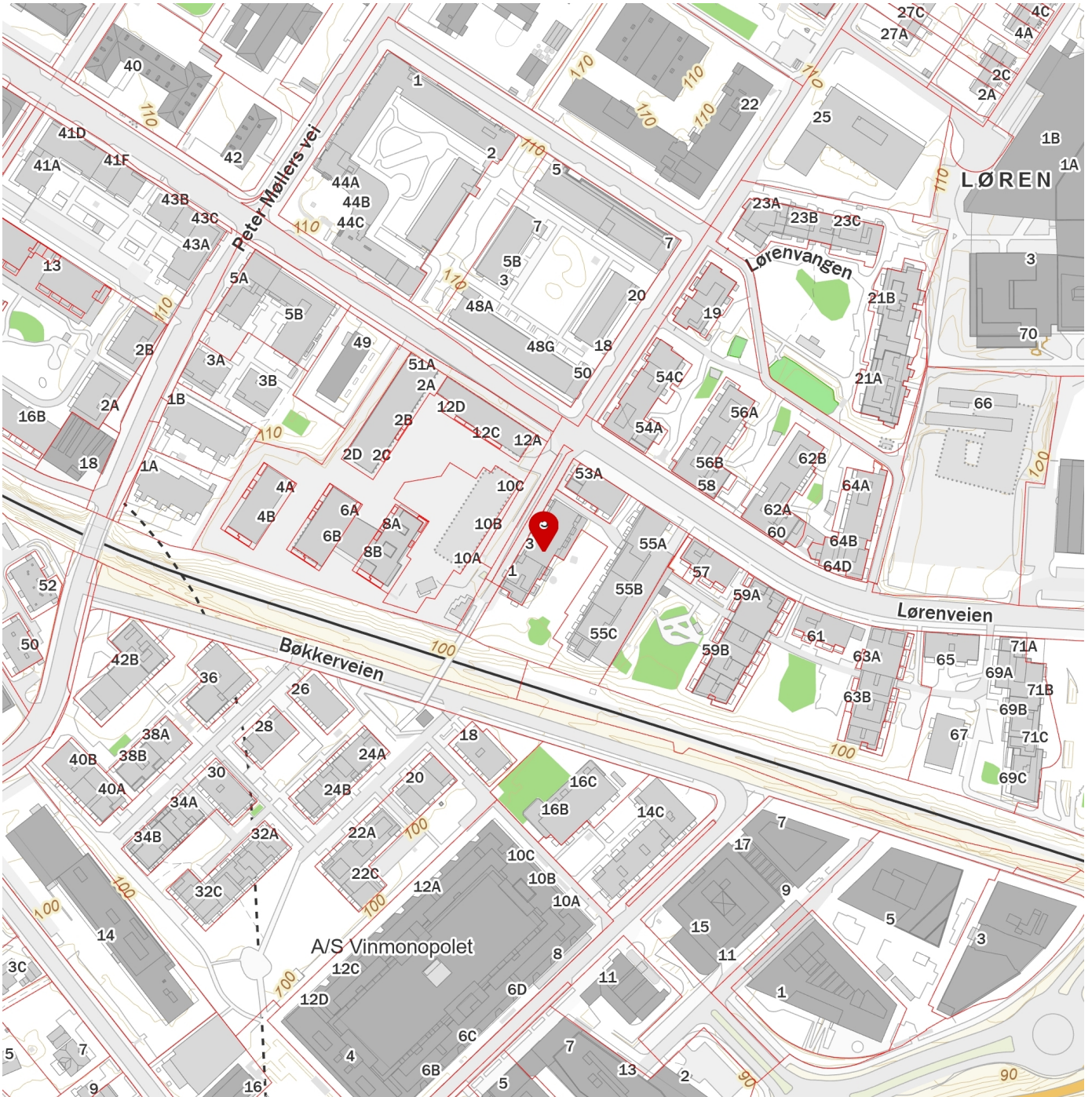


0% 47%

- Løren
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eie eiendomsmeistring Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kine Leonardsen
LØRENVANGEN 1

Dato: 29.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86489921
7776591

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20240426 for LØRENVANGEN 1.

GNR. 124 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.2016.

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

5521.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

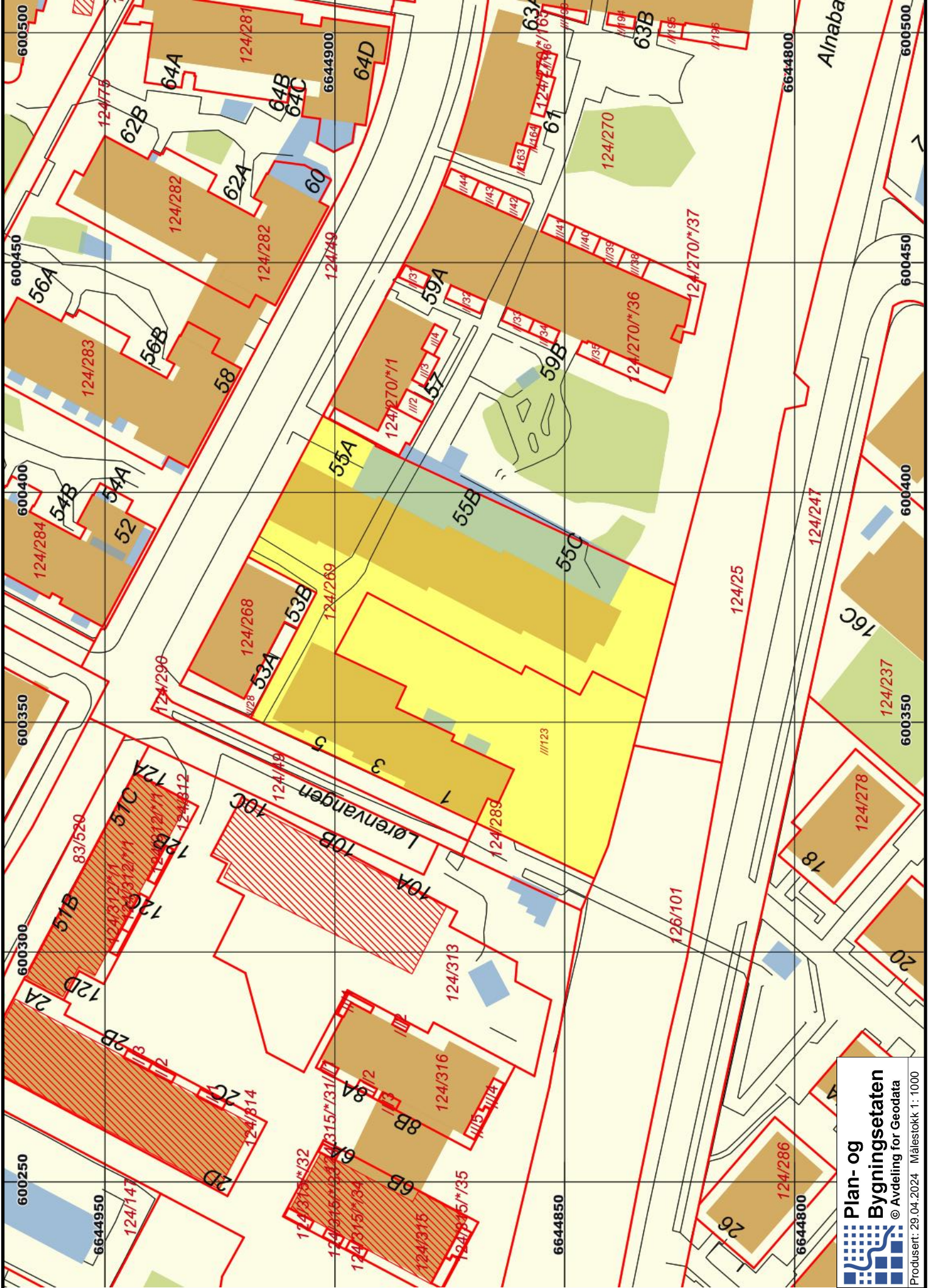


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Alnaba

Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2024 Målestokk 1: 1000

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken

Møtedato: 04.05.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Radisson Red Økern

Til stede: 21 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørn Amble.

Møtet ble åpnet av Petter Nybøle Lie.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Amble foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble

Carl Johan Danielsson og Tommy Olsrud foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

B Årets resultat føres mot balansen

Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Godkjent - Enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Reklamasjonssaken mot Bunde Bygg

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Styret ber seksjonseierne om å delta i sameiets retning videre mot BundeBygg AS. Styret vil informere om saken, og veien videre mot en eventuell stevning. Denne informasjonen vil inneholde økonomiske konsekvenser for seksjonseierne, fremdrift og framtidutsikter, i tillegg til veien videre i en eventuell rettsak. Dette vil måtte tas i et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret avholder ekstraordinært årsmøte i område juni-august, 2023, og informerer seksjonseiere og beboere iht beskrivelse.

Forslag til vedtak:

Styret avholder ekstraordinært årsmøte for å stemme over stevning av BundeBygg AS.

Alminnelig flertall 50%

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

8. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Sameiet Brødfabrikken har behov for fullmakt for godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar og at årets resultat overføres til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller at det stemmes for å gi fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar og at årets resultat overføres til egenkapital.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

9. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie – Vedtektsendringer

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har opprettet en sak som angår endring i vedtekter.

Saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie følger under:

Den 14.11.2022 ble det kunngjort for orgnr. 919 040 025 at foretaksnavn er endret til Sameiet Lørenveien 53.

Vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameiet refererer til tidligere foretaksnavn Sameiet Lille Brødfabrikk. Det er derfor behov for å revidere vedtektene for å ivareta nytt foretaksnavn.

Det foreslås følgende endringer i vedtektene:

§1 Innledende bestemmelser

1-2 Hva sameiet omfatter

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikk er fordelt mellom seksjonseierne og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

Endres til

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseierne og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

- 1 andel for spesialrom som betjener Sameiet Lille Brødfabrikk gnr. 124 gnr. 268

Endres til:

- 1 andel for spesialrom som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124 gnr. 268

§6 Styret

6-1 Styret

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lille Brødfabrikk

Endres til:

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53.

Styrets innstilling

Det er behov for at foretaksnavn i vedtektene samstemmer med riktig foretaksnavn. Da det er gjennomført endring av navn, er det behov for at vedtektene revideres.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie innstiller å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringen i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

10. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av vedtekter – Vedlikehold

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Dagens vedtekter inneholder ingen rettigheter i at sameiet har tilgang til fellesarealer som betjenes av ideel-andel-eiere. Sameiet har behov for dette for tilgang til teknisk anlegg. Disse rettighetene er under boligsameiet, mens teknisk anlegg er plassert på Brødfabrikken Garasjesameie sin eiendom.

Forslag til utvidelse av vedtekter.

Utvider 4-2 med følgende avsnitt (3)

(3) Ideel andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideel andel-eier eller andre brukere.

Styrets innstilling

Sameiet består av flere tekniske installasjoner, og vedtektene inneholder ingen rettigheter for at sameiet for tilgang til dette for drift & vedlikehold. Disse rettighetene er lagt under vedtektene til boligsameiene. Brødfabrikken Garasjesameie har behov for foreslåtte rettigheter for å drive forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen og de tekniske anleggene til eierne.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie innstiller å stemme for utvidelsen av vedtektene.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for utvidelsen av vedtektene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

11. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av husholdningsregler

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Det forekommer en del lagring av søppel på parkeringsplasser. Det foreslås at det legges inn i husholdningsreglene at dette ikke skal forekomme.

Det foreslås at følgende avsnitt legges til i §3 i husholdningsreglene til Brødfabrikken Garasjesameie.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy, og ikke for oppbevaring av gjenstander eller søppel. Hvis det oppbevares gjenstander, skal det gjøres uten å være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Dette kan eksempelvis være i kasser eller liknende som er godkjent av styret. Fjernes ikke gjenstander eller søppel fra parkeringsplassen etter varsel fra styret, vil styret ordne fjerning på ideel andels-eiers regning.

Styrets innstilling

Seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken er brukere av eiendommen til Brødfabrikken Garasjesameie. Eiendommen til Brødfabrikken Garasjesameie er i tillegg tilknyttet eiendommen til Sameiet Brødfabrikken.

Det er ikke ønskelig at det skal oppbevares søppel eller liknende som kan være til sjenanse for seksjonseierne, i tillegg til hvis det eksempelvis oppbevares papp at skadedyr som skjeggkre kan forekomme. I tillegg hvis det er enkelte som oppbevarer mat eller liknende kan det komme andre skadedyr.

Styret mener at styret i Brødfabrikken Garasjesameie burde ha mandat til å fjerne søppel og gjenstander for å sikre mest mulig trivelig livssituasjon for seksjonseierne.

Styret innstiller at det gis fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for å stemme for utvidelsen av husholdningsreglene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for utvidelsen av husholdningsreglene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

12. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Oppføring av sykkelvaskebod

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Seksjonseier Ann-Christin Veie Karseln har fremmet sak til årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie. Saken angår oppføring av sykkelvaskebod i garasjen.

Seksjonseier har bedt styret i Brødfabrikken Garasjesameie redegjøre for hvordan det kan etableres sykkelvaskebod i garasjen, og samtidig økt budsjettet for gjennomføring til 500.000 NOK. Sykkelvaskeboden er ønskelig utført innen vinter 2023.

Historikk: Denne sykkelvaskeboden ble vedtatt på årsmøte i 2021 i både Sameiet Brødfabrikken & Brødfabrikken Garasjesameie. Vedtaket var følgende: Styret får fullmakt til å etablere en sykkelvaskebod iht. beskrivelse og kostnadsrammen. Kostnadsrammen var på 130.000 NOK. Styret i Brødfabrikken Garasjesame informerte om på årsmøte i 2022 at det ikke var gjennomførbart, da budsjettet sprakk etter innhenting av tilbud. Innhentet tilbud var nærmere 50% høyere enn kostnadsrammen. Styret informere dermed på neste årsmøte at oppføring av sykkelvaskebod ikke var mulig å gjennomføre innenfor vedtatt budsjett, og prosjektet ble skrinlagt til det ble opprettet en sak om forhøyet budsjett.

Forslag til vedtak:

Forslag 1

Styret får fullmakt til å stemme for oppføring av sykkelvaskeboden i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte

Forslag 2

Styret får fullmakt til å stemme imot oppføring av sykkelvaskeboden i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte

Forslag 3

Styret får ikke fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie på oppføring av sykkelvaskebod

Alminnelig (50%)

Vedtaket: Forslag 2 er godkjent - med 19 stemmer for, og 3 stemmer imot

13. Muggsopp i taket i garasjens lille del.

Saken er fremmet av

Trine Skarvang

Saksframstilling:

Brødfabrikken Garasjesameie har en sak på sitt Årsmøtet 2023.

Alle seksjonseiere som eier en garasjeplass, har stemmerett for 13 andeler på garasjesameiets årsmøter.

Sameiet Brødfabrikken har 1.124 eierandeler i Brødfabrikken Garasjesameie.

Det er styret som avgir stemmer for Sameiet Brødfabrikken. Styret for boligsameiet får sin fullmakt fra sitt eget årsmøte, til å stemme på garasjesameiets årsmøte.

Saken gjelder at muggsoppen sprer seg i taket i lille garasjedel. Det har ikke utført vedlikehold og skadebegrensning på flere år. Det har blitt sendt reklamasjoner både til Elvia og Bunde Bygg på dette.

Muggsopp er helseskadelig, og ting som oppbevares i området blir også smittet av soppen.

Det er oss beboere/seksjonseiere, som eventuelt tar helseskade av dette

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å stemme FOR i saken om Muggsopp i garasjetaket.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

14. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie – Solceller

Saken er fremmet av

Styret

Saksframstilling:

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Seksjonseier Trine Skarvang har fremmet sak til årsmøte i Sameiet Brødfabrikken. Saken angår å se på muligheten å installere solceller på tak.

Seksjonseier har bedt styret i Sameiet Brødfabrikken utrede muligheten for å montere solceller på tak for å produsere strøm selv.

Hvis det installeres solceller på tak må dette tilknyttes hovedfordelingen til bygget. Den elektriske installasjonseier for hovedfordelingen er Brødfabrikken Garasjesameie. Det er derfor behov for at det vedtas i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie at det tillates tilknytning av solceller til den elektriske installasjon.

Styret har meldt inn en sak til årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie som angår at sameiet tillater at et potensielt solcelleanlegg tilknyttes hovedfordelingen, i tillegg til at styret skal samarbeide med Sameiet Brødfabrikken i utredning av installasjon av solceller.

Styret har behov for fullmakt å vedta denne saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styrets innstilling

Styret synes det er positivt med muligheten for produksjon av energi via solceller, og mener dette er en mulighet som burde utforskes.

Styret innstiller dermed at det stemmer for å gi fullmakt til styret for avstemming i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie angående utredning av solceller.

Forslag til vedtak:

Styret i Sameiet Brødfabrikken gis fullmakt til å stemme for utredning av solceller i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

15. Kommunikasjonskanaler

Saken er fremmet av

Vibeke Fosshaug

Saksframstilling:

Det er ønskelig med mer smidig og nær kontakt mellom beboere og styret - spesielt ifm. daglige hendelser som treffer flere beboere og ved behov for raske avklaringer som ikke er "saksorientert". Se for øvrig forslaget i sin helhet.

Styrets innstilling

Styret har gjort et stort stykke arbeid med å tilrettelegge med informasjon på vibbo. Ved henvendelser på vibbo kan man tilknytte henvendelsen til riktig tema, som sikrer sporbarhet for fremtidige styremedlemmer.

Det er mulig å opprette oppslag (innlegg) på vibbo, der kan dette tilknyttes tema og henvendelsen er tilgjengelig for samtlige seksjonseiere. Dette har samme funksjonalitet som et innlegg på facebook ville hatt.

Hvis styret besvarer i flere kanaler er det stor andel informasjon som faller bort, og det blir ikke sikret kompetanseoverføring. Hvis henvendelser skjer på samme plattform er det sporbart, og arbeidsoppgavene kan tildeles styremedlemmer.

Styret innstiller å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak og endring av vedtekt 8-3:

- 1) Årsmøtet krever at styret deltar aktivt på seksjonseierens foretrukne og rasjonelle plattformer til enhver tid. P.T Facebook gruppen Sameiet Brødfabrikken.
- 2) Årsmøtet krever at styret følger opp og besvarer henvendelser via foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Brødfabrikken og Vibbo.

Nytt forslag: Tillegg i vedtekter §8-3 Styret skal følge opp og besvarer henvendelser via sameierens foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Sameiet Brødfabrikken og VIBBO.

2/3 flertall (66,67%)

Vedtak: Ikke godkjent - med 18 stemmer imot, og 2 stemmer for.

16. Ferdigattest Sameiet Brødfabrikken

Saken er fremmet av

Trine Skarvang

Saksframstilling:

Utføring av gjenstående tiltak for ferdigattest.

Barnehagen var det eneste gjenstående tiltaket for at Sameiet Brødfabrikken/Brødfabrikken garasjesameie skulle få ferdigattest.

Høsten 2021 ble dette oppdaget, og barnehagen FUS utarbeidet er forslag til beplantning på sitt uteareal som ble godkjent av Oslo kommune v/Plan og Bygg, se teegning..

FUS ba om utsettelse av gjennomføring til våren 2022 p.g.a. høst/vinter er en dårlig tid for å plante busker og trær.

I 2022 skjedde det ingenting med beplantning av utearealet til barnehagen.

Utearealet til barnehagen er sameiets fellesområde utenom barnehagens åpningstid, d.v.s. om ettermiddag/kveld og i helgene. Det er så godt som ingen beplantning inne i barnehagen og det medfører at det lille vi har av beplantning og hyggelig uteareal i sameiet er svært dårlig.

Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme for A og B.

Forslag C er i strid med norsk lov, og stemmes ikke over. Sameiet Brødfabrikken har ikke rettighet til å gjøre på seksjonseiers grunn uten aksept fra seksjonseier.

Benkeforslag

Forslag til vedtak

a) Styret redegjør for hvordan de har fulgt opp ferdigattest og beplantning i barnehagen innen 30. mai 2023. b) Styret informerer om hva sameiet kan gjøre dersom FUS ikke gjennomfører vedtatte beplantningsplan for barnehagen innen 30. mai 2023. c) Styret sørger eventuelt for beplantningen innen 30. mai 2023, og belaster FUS for kostnaden

Benkeforslag

Styret redegjør for hvordan de har fulgt opp ferdigattest og beplantning i barnehagen innen 30. mai 2023.

b) Styret informerer om hva sameiet kan gjøre dersom FUS ikke gjennomfører vedtatte beplantningsplan for barnehagen innen 30. mai 2023.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Benkeforslaget er godkjent - Enstemmig

17. Statusrapport på saker i forliksklagen av 4.1.2022 mot Bunde Bygg

Saken er fremmet av

Trine Skarvang

Saksframstilling:

Sameiet sendte inne forliksklage mot Bunde Bygg (BB) 4.1.2022. Den inneholdt alt av store og mindre reklamasjoner for å vise omfanget av reklamasjonssaker. Noen av reklamasjonene er heldigvis avklart og utbedret. Alt ble tatt med for å vise hvor mye det har vært og hvor store kostnader dette har medført for sameiet, som forhandlingskort og i en eventuell rettssak.

Styret rapporterte ikke status gjennom årsrapporten for 2021 og har senere heller ikke gitt sameierne en helhetlig statusrapport. Det er av stor interesse for oss sameiere å vite hva BB innrømmer og hvilke reklamasjoner vi selv må utbedre. Egen utbedring vil eventuelt medføre store kostnader som vil påvirke sameiet økonomi og dermed våre felleskostnader.

Sameiet krever derfor at styret svarer ut alle punktene som var med i forliksklagen, slik at vi blir orientert.

Saker i Forliksklagen av 4.1.2022: **(listet opp i innkalling)**

Styrets innstilling

Viser til informasjon i årsrapporten. Det vil komme innkalling til et ekstraordinært årsmøte på senere tidspunkt. Styret vil da presentere ytterligere informasjon om pågående sak. For øvrig vises til status oppdateringer fra styret i 2022-23

Styret innstiller at informasjon om reklamasjoner og pågående tvist med utbygger presenteres på ekstraordinært årsmøte.

Forslag1 til vedtak:

Styret skal fremlegge en statusoppdatering på alle sakene som ble sendt inn i forliksklagen mot Bunde Bygg av 4.1.2022, innen 30.juni 2023. Statusoppdatering skal inneholde: a) Hva er utfallet av punktene i forliksklagen b) Dersom (BB) ikke har innrømmet reklamasjonen, hvem skal utbedre forholdet c) Når vil eventuelt reklamasjonene bli utbedret d) Hvis mulig, hva er estimert kostnaden for utbedringen, dersom sameiet må gjøre det selv

Forslag 2 til vedtak

Styret fremlegger informasjon om reklamasjoner og tvist mot utbygger på ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt i 2023

Alminnelig (50%)

Vedtak: Forslag 2 er godkjent - Enstemmig

18. Installere solceller på taket

Saken er fremmet av

Trine Skarvang

Saksframstilling:

Brødfabrikken kan bli et grønnere sameie med lavere behov for kjøp av strøm. Vi får støtte av staten via ENOVA på inntil 75 % av kostnaden for vurdering og innstallering (se nedenfor).

Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet bruker energi/fjernvarme for kr 3-400.000 i året. Hvor mye som er hhv strøm og fjernvarme er ikke kjent. Vi har mulighet for å redusere strømregningen ved å produsere strøm selv, ved å ha solcellepaneler på taket.

Dersom vi produserer mer strøm enn sameiet bruker selv, kan denne overproduksjonen enten selges inn til strømmettet til dagens spotpris eller settes inn på en strømkonto. Sameiet kan ta ut strøm fra solkontoen etter ønske, når f.eks. strømprisene er ekstra høye. Eksempel på strømleverandør som har solkonto er Fjordkraft.

Eventuelle solcellepaneler må monteres på taket av Sameiet Brødfabrikken, mens det er Brødfabrikken Garasjesameiet som har alle el-skapene/el-inntak felles for sameiene i de tekniske rommene i garasjen.

Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp (som for eksempel ombrukskartlegging) samt også muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse. Enovas nettside:

Styrets innstilling

Forslaget går til avstemming.

Forslag til vedtak

- 1) Styret skal sørge for å utrede muligheten for å montere solcellepaneler i sameiet
- 2) Styret presenterer den økonomiske beregningen for sameiet for beslutning om igangsetting, så snart som mulig.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent – Enstemmig

19. Avstillingsknapp for falsk brannalarm i hver etg.

Saken er fremmet av

Arve Bent Ræg

Saksframstilling:

Utrede mulighet for «falsk alarm» knapp i hver etasje. Knapp som skal være mulig å bruke ved «brann alarm» som er utløst ved ikke brann.

Det er altfor mange unødvendige alarmer som går som ikke har med brann å gjøre. Jeg vet det eksisterer mulighet for etasje avstillings knapp etc.

Det er altfor kort tid til å springe ned 7etg ved «falsk» alarm som er utløst ved uhell. Særlig hos dem som har flere detektorer i leiligheten. Utløses to detektorer er det for sent å avstille alarmen og brannvesenet rykker direkte ut.

Styrets innstilling

Det er en potensiell sikkerhetsrisiko med falsk avstilling når det faktisk er brann, ved å installere flere avstillingsknapper i bygningene. Det kan da forekomme at personer bruker denne knappen når det faktisk er brann.

Seksjonseiere har 2min og 50 sekund på å avstille alarmen etter utløst alarm i seksjon, og dette tidsrommet skal være tilfredsstillende.

Minner og at det kan avstilles alarm ved å ringe til 110.

Styret innstiller å stemme imot forslag.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Årsmøte pålegger styret og utrede mulighet for «brann avstillings knapp for alle etg. Til bruk ved falsk brannalarm. Prisoverslag og hvilke muligheter som finnes. Dette for å hindre «unødvendige utrykninger.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Ikke godkjent med 19 stemmer imot, og 1 stemmer for.

20. Styre skal fortløpende oppdatere branninstruks og sikre lik info til alle

Saksframstilling:

Dette forslaget sendes inn da jeg har hatt opplevelse av at branninstruks ikke har vært lik på vibbo og ved branntavla. Mulig den har blitt oppdatert nå men var ikke da vi utløste alarm ved uhell. Det bør stå lik info begge steder. Blant annet om hvor man skal ringe (110). Mener at instruks bør også inneholde info om at utløses to detektorer i leiligheten (i de leilighetene det finnes to detektorer) går brannvesenet direkte til utrykning og man kan ikke avstille alarm hvis den er utløst ved uhell. Da nytter det ikke å springe ned til branntavla for å avstille.

Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslag: Årsmøte pålegger styret fortløpende oppdatering av branninstruks for å unngå at feil gjøres.

Alminnelig (50%)

Vedtak: Godkjent - Enstemmig

21. Valg av tillitsvalgte

a

Som styremedlem for 2(1år) år, ble Carl Johan Danielsson foreslått.

Som styremedlem for 2(1år) år, ble Trine Skarvang foreslått.

Som styremedlem for 2(1år) år, ble Aaron Apew foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

b

Som varamedlem for 1 år, ble Anniken Krosby foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Per Ingar Hofaker Kaarud foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

c

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Merete Haagenrud

Sissel Iren Orstein Wiik

Vedtak: Valgt med akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:47. Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører

Navn: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne 1

Navn: Carl Johan Danielsson/s/

Protokollvitne 2

Navn: Tommy Olsrud/s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

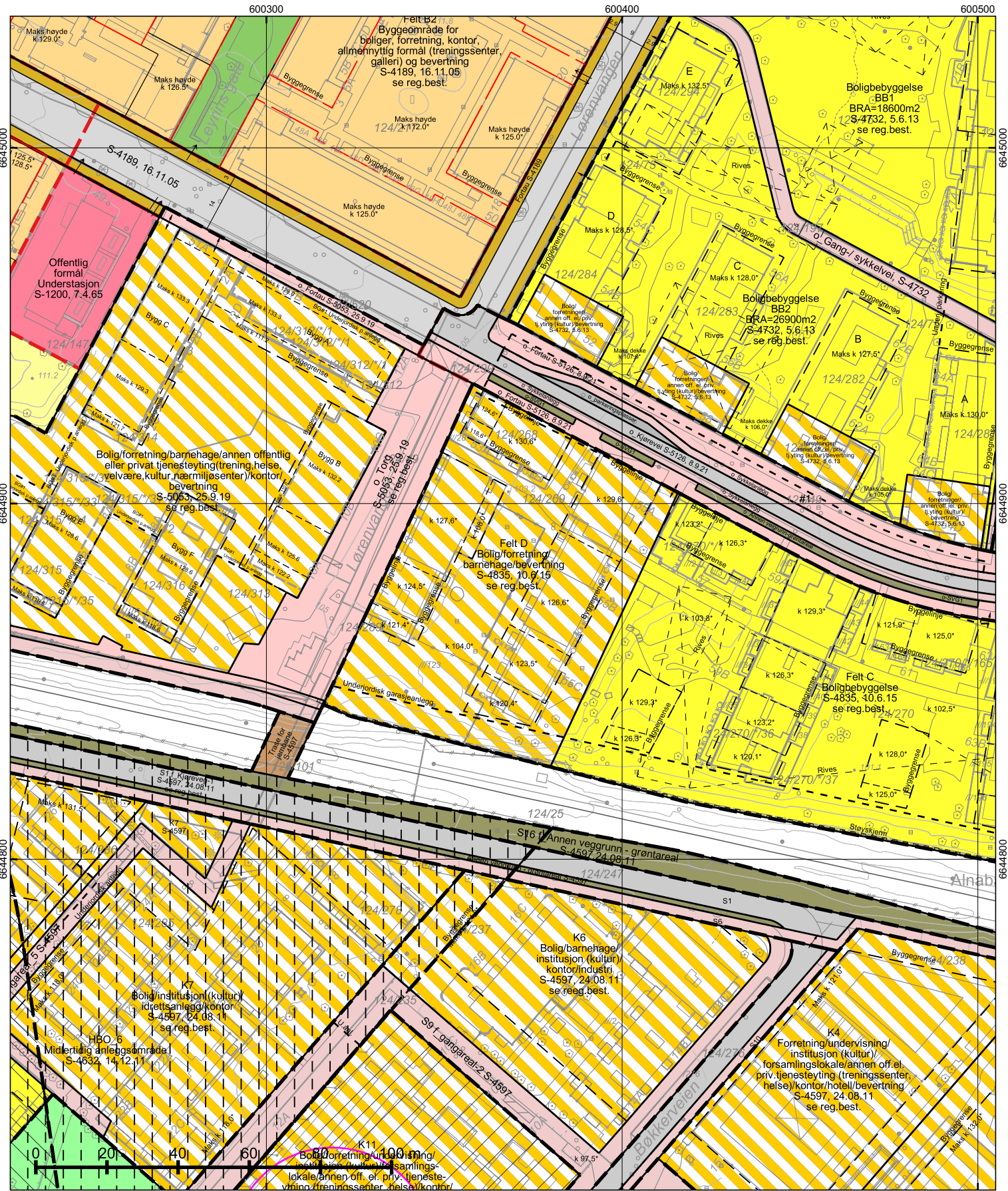
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129797/ 86489921	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312
Adresse: LØRENVANGEN 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/269	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

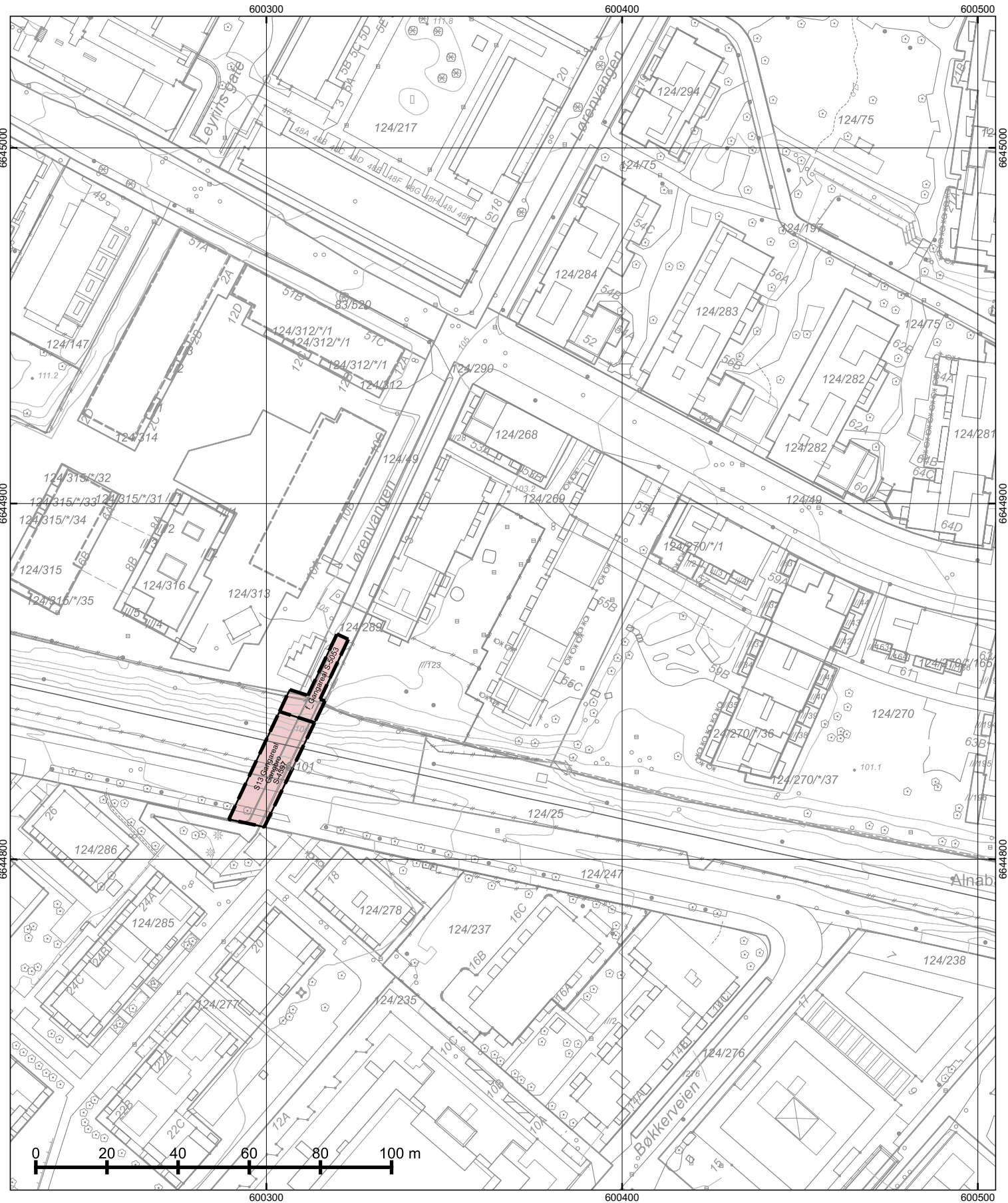
Dato: 29.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 129797/ 86489921	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312
Adresse: LØRENVANGEN 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/269	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.04.2024
 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
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129797/ 86489921

Deres ref.: 45432/

Adresse: LØRENVANGEN 1

WM264_3000093_3002312











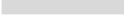



Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/269

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggelinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert stoyskjerm
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

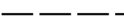
 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

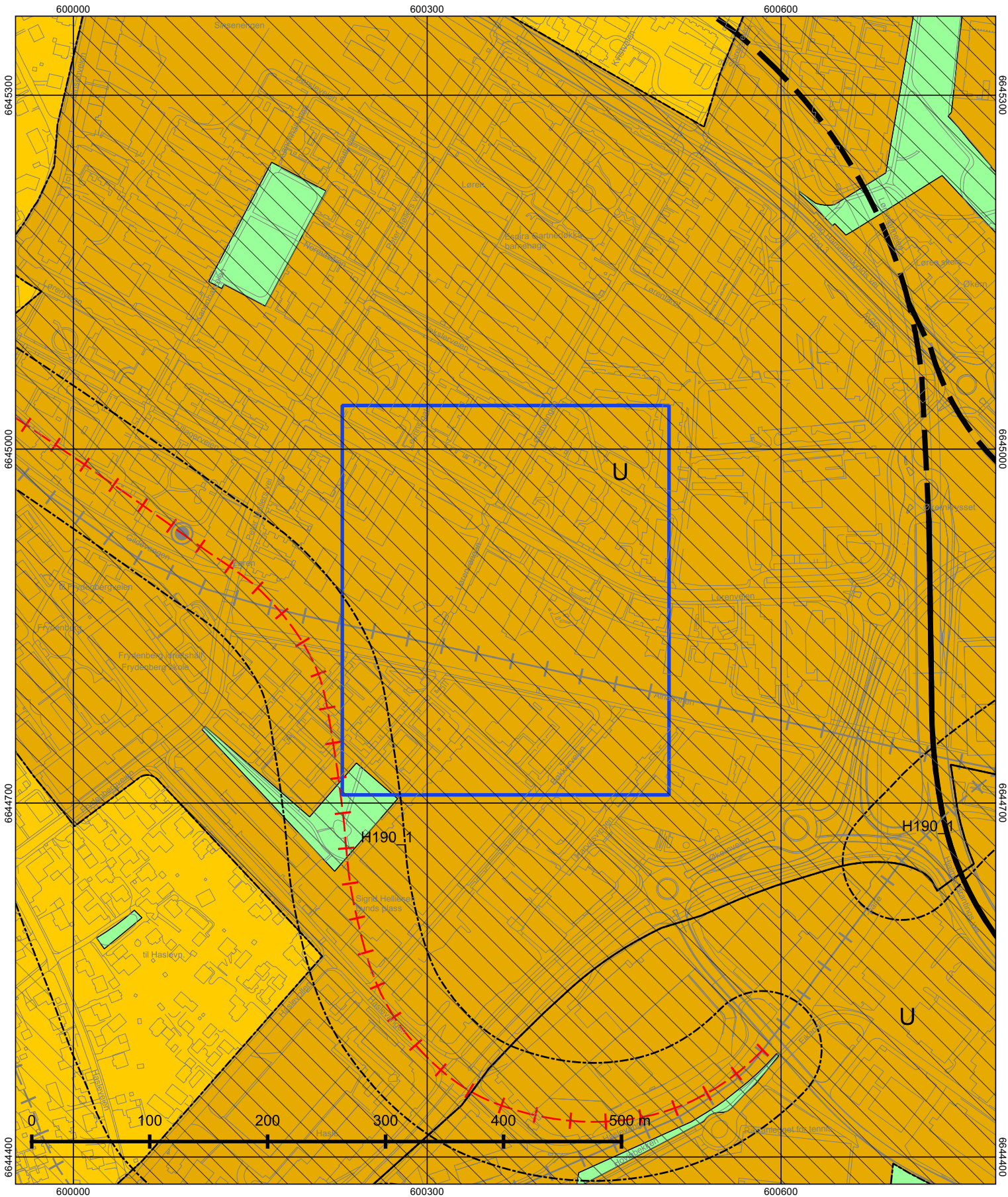
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.04.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 129797/86489921
 Deres ref.: 45432/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

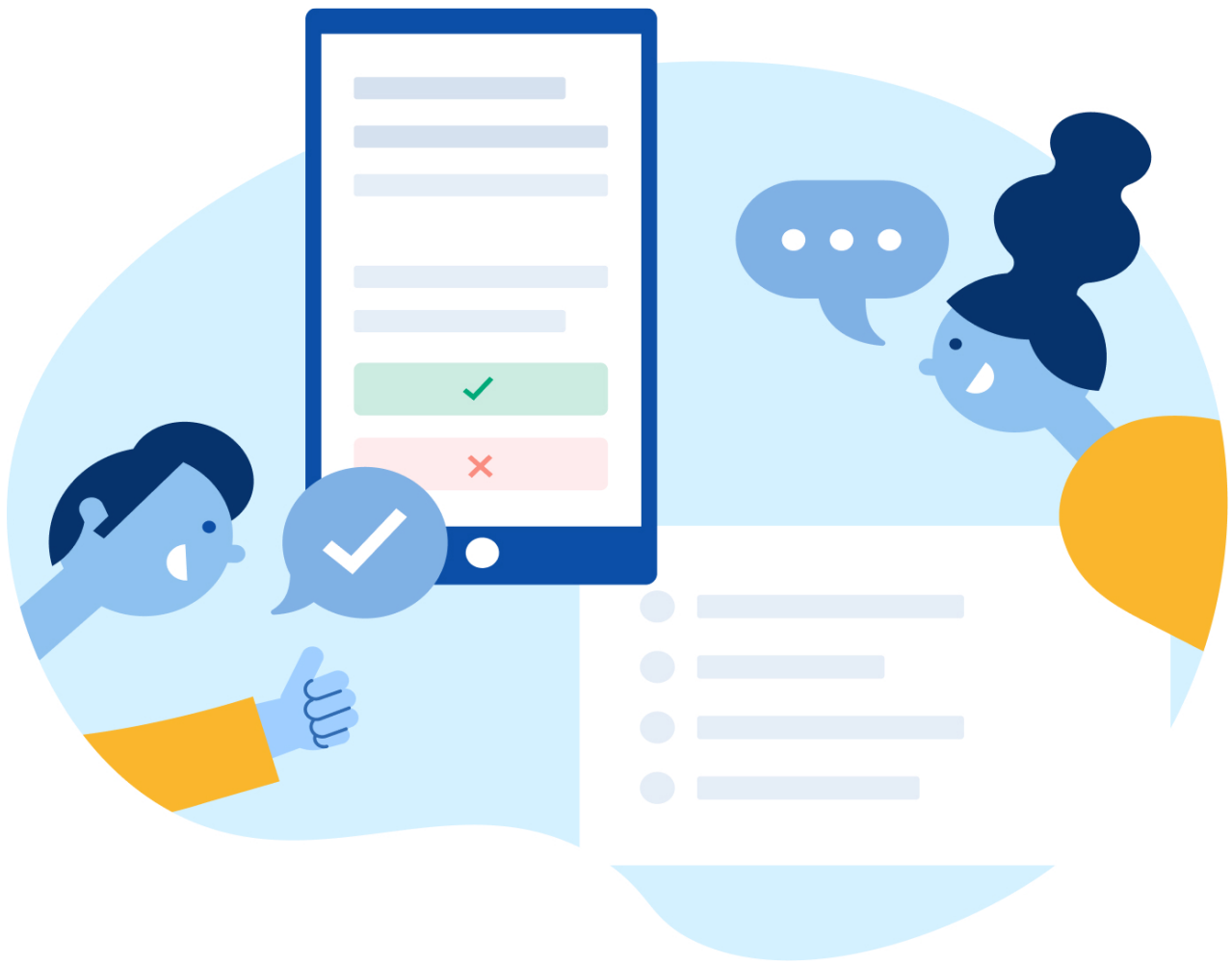
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Årsmøte 2023

Sameiet Brødfabrikken

4. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Brødfabrikken

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:

4. mai 2023 kl. 19:00, Radisson RED Økern.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøtet er planlagt 04.05.2023.

I forkant av møtet vil det mottas informasjon om eksakt klokkeslett, sted, sakliste og årsrapport. Garasje- og Boligsameiet vil gjennomføre årsmøter etterhverandre.

Valg til styret: Valgkomitéen/styret sender ut info om verv i styrene for begge sameier nå i mars. Vi oppfordrer seksjonseiere til å melde seg til et verv i et av- eller i begge sameiene, eller foreslå andre potensielle kandidater. Det er tre styremedlemsplasser på valg i boligsameiet, og styreleder, samt to styremedlemsplasser i garasjesameiet.

Ta forbindelse med valgkomitéen eller legg inn forslag selv på Vibbo: Valgkomitéen består i år av Carl Johan Danielsson og Trine Skarvang. Melding av interesse kan gjøres direkte til valgkomitéen via mail på Danielsson.carljohan@gmail.com eller trine2308@gmail.com.

Valgkomitéen vil komme med mer informasjon i den nærmeste tiden, og de vil også ta forbindelse med beboere, i tillegg til kandidater som enten har meldt seg eller som er blitt foreslått.

Innmelding av forslag til årsmøte: Frist for innmelding av saker til årsmøtet er til og med 17.03.2023.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet på årsmøtet må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøtet
- god beskrivelse av saken, begrunnelse, eventuell dokumentasjon m.m.
- formulere et konkret forslag til vedtak, som det kan stemmes over

Forslag sendes inn via Vibbo

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. Reklamasjonssaken mot Bunde Bygg
8. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie
9. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Vedtektsendringer
10. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av vedtekter - Vedlikehold
11. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av husholdningsregler
12. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Oppføring av sykkelvaskebod
13. Muggsopp i taket i garasjens lille del.
14. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Solceller
15. Forslag årsmøte - Kommunikasjonskanaler
16. Ferdigattest Sameiet Brødfabrikken
17. Statusrapport på saker i forliksklagen av 4.1.2022 mot Bunde Bygg
18. Installere solceller på taket
19. Avstillingsknapp for falsk brannalarm i hver etg.
20. Styre skal fortløpende oppdatere branninstruks og sikre lik info til alle
21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Brødfabrikken

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.

Styrets innstilling

Styret har bestilt møteleder fra OBOS, som er vår forretningsfører.

Forslag til vedtak

Møteleder fra OBOS

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 er møteleder fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Carl Johan Danielsson og Hege Talseth 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 at underskudd dekkes av opptjent egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller at årsrapport og årsregnskap godkjennes, samt at underskuddet dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7470 Årsrapport 2022.pdf
-

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret følger opp daglig drift og beredskap.

Styret har benyttet en stor andel av sin tid til å utvikle rutiner for drift av Sameiet Brødfabrikken. Reklamasjonsfristen gikk ut i juni og september for byggene våre. Sameiet Brødfabrikken har overtatt ansvar for alle reklamasjonssakene i Brødfabrikken Garasjesameie, og følger opp en stor portefølje av reklamasjonssaker med våre advokater og mot BundeBygg AS.

Styret arbeider med både Brødfabrikken Garasjesameie og Sameiet Lørenveien 53, samt næringsseksjonen, barnehagen FUS, og er utøvende ledd i all drift for boligprosjektet, hva gjelder reklamasjonssakene.

Styret har også hatt en større arbeidsporfølje i forbindelse med opprydding av den økonomiske styringen i mellom Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie. Dette innebærer også å gjennomgå og utvikle alle avtaler med eksterne leverandører som Sameiet Brødfabrikken har vært ansvarlige for.

Det er i driftsåret gjennomført ekstraordinære prosjekter i forbindelse med reklamasjonssakene. Dette har medført flere befaringer, møter og prosjekteringer til arbeid med reklamasjonssaken, med advokatene våre. Flere av styrets medlemmer har måttet ta fri/ferie fra egen jobb for å kunne levere som forventet med reklamasjonssakene. Dette er i tillegg til arbeidet på driftssiden, hvor det også er gjennomført flere befaringer, reklamasjoner og utbedringer av- og med fellesområdene.

Styret forslår med bakgrunn i overnevnte arbeid å videreføre kr 300.000,- i styregodtgjørelse for 2022/2023 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Styret er klar over at dette er noe høyere enn hva som anses som et gjennomsnittlig styrehonorar i boligsameier, men mener på sin side å kunne vise til en vesentlig større arbeidsbelastning, utover hva som kan anses som normalt.

Styrets innstilling

Styret arbeider for beboerne, og det anses som både rekrutterende og en anerkjennelse for jobben som legges ned av styrets medlemmer. Styrets innstilling er derfor at honoraret for styret er pålydende 300.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr.

Sak 7

Reklamasjonssaken mot Bunde Bygg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber seksjonseierne om å delta i sameiets retning videre mot BundeBygg AS.- Styret vil informere om saken, og veien videre mot en eventuell stevning. Denne informasjonen vil inneholde økonomiske konsekvenser for seksjonseierne, fremdrift og framtidsutsikter, i tillegg til veien videre i en eventuell rettsak. Dette vil måtte tas i et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret avholder ekstraordinært årsmøte i område juni-august, 2023, og informerer seksjonseiere og beboere iht beskrivelse.

Forslag til vedtak

Styret avholder ekstraordinært årsmøte for å stemme over stevning av BundeBygg AS.

Sak 8

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Sameiet Brødfabrikken har behov for fullmakt for å godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar og at årets resultat overføres til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller at det stemmes for å gi fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar og at årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 9

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Vedtektsendringer

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har opprettet en sak som angår endring i vedtekter.

Saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie følger under:

Den 14.11.2022 ble det kunngjort for orgnr. 919 040 025 at foretaksnavn er endret til Sameiet Lørenveien 53.

Vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameiet refererer til tidligere foretaksnavn Sameiet Lille Brødfabrikk. Det er derfor behov for å revidere vedtektene for å ivareta nytt foretaksnavn.

Det foreslås følgende endringer i vedtektene:

§1 Innledende bestemmelser

1-2 Hva sameiet omfatter

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikk er fordelt mellom seksjonseierne og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

Endres til

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseierne og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

- 1 andel for spesialrom som betjener Sameiet Lille Brødfabrikk gnr. 124 gnr. 268

Endres til:

- 1 andel for spesialrom som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124 gnr. 268

S6 Styret

6-1 Styret

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lille Brødfabrikk

Endres til:

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53

Saken er fremmet av

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Styrets innstilling

Det er behov for at foretaksnavn i vedtektene samstemmer med riktig foretaksnavn. Da det er gjennomført endring av navn, er det behov for at vedtektene revideres.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie innstiller å stemme for forslaget.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for at vedtektene samstemmer med driftssituasjon.

Styret i Sameiet Brødfabrikken innstiller å stemme for endringen i vedtekter på Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringen i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Sak 10

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av vedtekter - Vedlikehold

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har opprettet en sak som angår utvidelse av vedtekter innen vedlikehold.

Saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie følger under:

Beskrivelse

Dagens vedtekter inneholder ingen rettigheter i at sameiet har tilgang til fellesarealer som betjenes av ideel-andel-eiere. Sameiet har behov for dette for tilgang til teknisk anlegg. Disse rettighetene er under boligsameiet, mens teknisk anlegg er plassert på Brødfabrikken Garasjesameie sin eiendom.

Forslag til utvidelse av vedtekter.

Utvider 4-2 med følgende avsnitt (3)

(3) Ideel andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideel andel-eier eller andre brukere.

Saken er fremmet av

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Styrets innstilling

Sameiet består av flere tekniske installasjoner, og vedtektene inneholder ingen rettigheter for at sameiet for tilgang til dette for drift & vedlikehold. Disse rettighetene er lagt under vedtektene til boligsameiene. Brødfabrikken Garasjesameie har behov for

foreslåtte rettigheter for å drive forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen og de tekniske anleggene til eierne.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie innstiller å stemme for utvidelsen av vedtektene.

Styrets innstilling

Det er behov for at styret i Brødfabrikken Garasjesameie har rettigheter til å drive drift & vedlikehold. Det tekniske anlegget hos Brødfabrikken Garasjesameie drifter vårt sameie, og styret må derfor ha rettigheter til å drifte dette.

Rettighetene for drift av dette tekniske anlegget er i våre vedteker, men det tekniske anlegget er plassert på annen eiendom.

Styret innstiller at det gis fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for å stemme for utvidelsen av vedtektene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for utvidelsen av vedtektene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Sak 11

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Utvidelse av husholdningsregler

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har opprettet en sak som angår utvidelse av husholdningsregler.

Saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie følger under:

Beskrivelse

Det forekommer en del lagring av søppel på parkeringsplasser. Det foreslås at det legges inn i husholdningsreglene at dette ikke skal forekomme.

Det foreslås at følgende avsnitt legges til i §3 i husholdningsreglene til Brødfabrikken Garasjesameie.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy, og ikke for oppbevaring av gjenstander eller søppel. Hvis det oppbevares gjenstander, skal det gjøres uten å være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Dette kan eksempelvis være i kasser eller liknende som er godkjent av styret. Fjernes ikke gjenstander eller søppel fra parkeringsplassen etter varsel fra styret, vil styret ordne fjerning på ideel andels-eiers regning.

Saken er fremmet av

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Styrets innstilling

Enkelte parkeringsplasser oppbevarer søppel og liknende på plassen. Det er foreløpig ikke et stort problem, men det kan potensielt bli det i framtiden. Styret har ingen andre verktøy enn varsling for øyeblikket, og det er ønskelig at styret har mulighet til å sikre fjerning av søppel og gjenstander som er til sjenanse for andre brukere.

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie innstiller å stemme for utvidelsen i husholdningsreglene

Styrets innstilling

Seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken er brukere av eiendommen til Brødfabrikken Garasjesameie. Eiendommen til Brødfabrikken Garasjesameie er i tillegg tilknyttet eiendommen til Sameiet Brødfabrikken.

Det er ikke ønskelig at det skal oppbevares søppel eller liknende som kan være til sjenanse for seksjonseierne, i tillegg til hvis det eksempelvis oppbevares papp at skadedyr som skjeggkre kan forekomme. I tillegg hvis det er enkelte som oppbevarer mat eller liknende kan det komme andre skadedyr.

Styret mener at styret i Brødfabrikken Garasjesameie burde ha mandat til å fjerne søppel og gjenstander for å sikre mest mulig trivelig livssituasjon for seksjonseierne.

Styret innstiller at det gis fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for å stemme for utvidelsen av husholdningsreglene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for utvidelsen av husholdningsreglene i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte.

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Oppføring av sykkelvaskebod

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Seksjonseier Ann-Christin Veie Karseln har fremmet sak til årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie. Saken angår oppføring av sykkelvaskebod i garasjen.

Seksjonseier har bedt styret i Brødfabrikken Garasjesameie redegjøre for hvordan det kan etableres sykkelvaskebod i garasjen, og samtidig økt budsjettet for gjennomføring til 500.000 NOK. Sykkelvaskeboden er ønskelig utført innen vinter 2023.

Historikk: Denne sykkelvaskeboden ble vedtatt på årsmøte i 2021 i både Sameiet Brødfabrikken & Brødfabrikken Garasjesameie. Vedtaket var følgende: Styret får fullmakt til å etablere en sykkelvaskebod iht. beskrivelse og kostnadsrammen. Kostnadsrammen var på 130.000 NOK. Styret i Brødfabrikken Garasjesame informerte om på årsmøte i 2022 at det ikke var gjennomførbart, da budsjettet sprakk etter innhenting av tilbud. Innhentet tilbud var nærmere 50% høyere enn kostnadsrammen. Styret informere dermed på neste årsmøte at oppføring av sykkelvaskebod ikke var mulig å gjennomføre innenfor vedtatt budsjett, og prosjektet ble skrinlagt til det ble opprettet en sak om forhøyet budsjett.

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt til å stemme for oppføring av sykkelvaskeboden i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å stemme imot oppføring av sykkelvaskeboden i Brødfabrikken Garasjesameie sitt årsmøte

Forslag til vedtak 3

Styret får ikke fullmakt til å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie på oppføring av sykkelvaskebod

Muggsopp i taket i garasjens lille del.

Forslag fremmet av:

Trine Skarvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Brødfabrikken Garasjesameie har en sak på sitt Årsmøtet 2023.

Alle seksjonseiere som eier en garasje plass, har stemmerett for 13 andeler på garasjesameiets årsmøter.

Sameiet Brødfabrikken har 1.124 eierandeler i Brødfabrikken Garasjesameie.

Det er styret som avgir stemmer for Sameiet Brødfabrikken. Styret for boligsameiet får sin fullmakt fra sitt eget årsmøte, til å stemme på garasjesameiets årsmøte.

Saken gjelder at muggsoppen sprer seg i taket i lille garasjedel. Det har ikke utført vedlikehold og skadebegrensning på flere år. Det har blitt sendt reklamasjoner både til Elvia og Bunde Bygg på dette.

Muggsopp er helseskadelig, og ting som oppbevares i området blir også smittet av soppen.

Det er oss beboere/seksjonseiere, som eventuelt tar helseskade av dette

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å stemme FOR i saken om Muggsopp i garasjetaket.

Vedlegg

2. 2023_Sameiet Brødfabrikken_Muggsopp i garasjetaket.pdf
 3. Garasjen sopp mars 2023.jpg
 4. Sopp mai 2022.jpg
-

Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie - Solceller

Forslag fremmet av:

Styret i Sameiet Brødfabrikken.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Seksjonseier Trine Skarvang har fremmet sak til årsmøte i Sameiet Brødfabrikken. Saken angår å se på muligheten å installere solceller på tak.

Seksjonseier har bedt styret i Sameiet Brødfabrikken utrede muligheten for å montere solceller på tak for å produsere strøm selv.

Hvis det installeres solceller på tak må dette tilknyttes hovedfordelingen til bygget. Den elektriske installasjonseier for hovedfordelingen er Brødfabrikken Garasjesameie. Det er derfor behov for at det vedtas i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie at det tillates tilknytning av solceller til den elektriske installasjon.

Styret har meldt inn en sak til årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie som angår at sameiet tillater at et potensielt solcelleanlegg tilknyttes hovedfordelingen, i tillegg til at styret skal samarbeide med Sameiet Brødfabrikken i utredning av installasjon av solceller.

Styret har behov for fullmakt å vedta denne saken i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styrets innstilling

Styret synes det er positivt med muligheten for produksjon av energi via solceller, og mener dette er en mulighet som burde utforskes.

Styret innstiller dermed at det stemmer for å gi fullmakt til styret for avstemming i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie angående utredning av solceller.

Forslag til vedtak

Styret i Sameiet Brødfabrikken gis fullmakt til å stemme for utredning av solceller i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Forslag årsmøte - Kommunikasjonskanaler

Forslag fremmet av:

Vibeke Fosshaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med mer smidig og nær kontakt mellom beboere og styret - spesielt ifm. daglige hendelser som treffer flere beboere og ved behov for raske avklaringer som ikke er "saksorientert". Se for øvrig forslaget i sin helhet.

Styrets innstilling

Styret har gjort et stort stykke arbeid med å tilrettelegge med informasjon på vibbo. Ved henvendelser på vibbo kan man tilknytte henvendelsen til riktig tema, som sikrer sporbarhet for fremtidige styremedlemmer.

Det er mulig å opprette oppslag (innlegg) på vibbo, der kan dette tilknyttes tema og henvendelsen er tilgjengelig for samtlige seksjonseiere. Dette har samme funksjonalitet som et innlegg på facebook ville hatt.

Hvis styret besvarer i flere kanaler er det stor andel informasjon som faller bort, og det blir ikke sikret kompetanseoverføring. Hvis henvendelser skjer på samme plattform er det sporbart, og arbeidsoppgavene kan tildeles styremedlemmer.

Styret innstiller å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak og endring av vedtekt 8-3:

1)

Årsmøtet krever at styret deltar aktivt på seksjonseiernes foretrukne og rasjonelle plattformer til enhver tid. P.T Facebook gruppen Sameiet Brødfabrikken.

2)

Årsmøtet krever at styret følger opp og besvarer henvendelser via foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Brødfabrikken og Vibbo.

Nytt forslag:

Tillegg i vedtekter §8-3

Styret skal følge opp og besvarer henvendelser via sameiernes foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Sameiet Brødfabrikken og VIBBO.

Vedlegg

5. Sak til årsmøtet 2023-kommunikasjonskanal.pdf

Sak 16

Ferdigattest Sameiet Brødfabrikken

Forslag fremmet av:

Trine Skarvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utføring av gjenstående tiltak for ferdigattest.

Barnehagen var det eneste gjenstående tiltaket for at Sameiet Brødfabrikken/Brødfabrikken garasjesameie skulle få ferdigattest.

Høsten 2021 ble dette oppdaget, og barnehagen FUS utarbeidet er forslag til beplantning på sitt uteareal som ble godkjent av Oslo kommune v/Plan og Bygg, se teegning..

FUS ba om utsettelse av gjennomføring til våren 2022 p.g.a. høst/vinter er en dårlig tid for å plante busker og trær.

I 2022 skjedde det ingenting med beplantning av utearealet til barnehagen.

Utearealet til barnehagen er sameiets fellesområde utenom barnehagens åpningstid, d.v.s. om ettermiddag/kveld og i helgene. Det er så godt som ingen beplantning inne i barnehagen og det medfører at det lille vi har av beplantning og hyggelig uteareal i sameiet er svært dårlig.

Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme for A og B.

Forslag C er i strid med norsk lov, og stemmes ikke over. Sameiet Brødfabrikken har ikke rettighet til å gjøre på seksjonseiers grunn uten aksept fra seksjonseier.

Forslag til vedtak

- a) Styret redegjør for hvordan de har fulgt opp ferdigattest og beplantning i barnehagen innen 30. mai 2023.
- b) Styret informerer om hva sameiet kan gjøre dersom FUS ikke gjennomfører vedtatte beplantningsplan for barnehagen innen 30. mai 2023.
- c) Styret sørger eventuelt for beplantningen innen 30. mai 2023, og belaster FUS for kostnaden

Vedlegg

- 6. 2023_Ferdigattest.pdf
 - 7. 2021.10.10 Utomhusplan FUS.pdf
-

Sak 17

Statusrapport på saker i forliksklagen av 4.1.2022 mot Bunde Bygg

Forslag fremmet av:

Trine Skarvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet sendte inne forliksklage mot Bunde Bygg (BB) 4.1.2022. Den inneholdt alt av store og mindre reklamasjoner for å vise omfanget av reklamasjonssaker. Noen av reklamasjonene er heldigvis avklart og utbedret. Alt ble tatt med for å vise hvor mye det har vært og hvor store kostnader dette har medført for sameiet, som forhandlingskort og i en eventuell rettssak.

Styret rapporterte ikke status gjennom årsrapporten for 2021 og har senere heller ikke gitt sameierne en helhetlig statusrapport. Det er av stor interesse for oss sameiere å vite hva BB innrømmer og hvilke reklamasjoner vi selv må utbedre. Egen utbedring vil eventuelt medføre store kostnader som vil påvirke sameiet økonomi og dermed våre felleskostnader.

Sameiet krever derfor at styret svarer ut alle punktene som var med i forliksklagen, slik at vi blir orientert.

Saker i Forliksklagen av 4.1.2022:

1-Saltutslag på fasaden

2a- Fasaplatene

2b- Gglasstaket Lv5

2c- Seksjonseier i Lørenveien 55 C (H0401) opplevd vanninntrengninger i leiligheten sin siden 2019.

3- Reklamasjon vanninntrengning Lørenvengen 1

4-Vanninntrengning garasjeanlegg:

a) I gulvet ved garasjeporten

b) Langs veggen i lille del under trafobrønnen

c) I portalen mellom lille og store del

d) Fra grunnen innerst i store del

e) Inne i bodgangen Lv1

5- Mangelfull dørautomatikk

a)Dørautomatikk (spesielt Lv1 inn i garasjen)

b)Nødutløsere (som ikke fungerer-blir låst inne)

c)Dør Lv55b

6- Feilkoblinger sikringsskap (ettertrekking 20.1.22 i H0801, H0702, H0703, H0704)

7- Glippe i balkonger

8-Kostnad for håndløperne

9- Feilmonterte uplights/utelys

10- Utføring av gjenstående tiltak for ferdigattest

11- Nedløpsrør på balkong til seksjon i Lørenveien 55b

12- Balkongdører som kan gå i lås/ikke åpnes utenifra

13- Sprekk i grunnmur

14- Tåkeanlegg

15- Badene

16- Vinduene

17-Feilvarsling fra sprinklersentra

18- FDV-fellesanlegg (mangelfull/manglende beskrivelser og tegninger)

Styrets innstilling

Viser til informasjon i årsrapporten. Det vil komme innkalling til et ekstraordinært årsmøte på senere tidspunkt. Styret vil da presentere ytterligere informasjon om pågående sak. For øvrig vises til status oppdateringer fra styret i 2022-23

Styret innstiller at informasjon om reklamasjoner og pågående tvist med utbygger presenteres på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak 1

Styret skal fremlegge en statusoppdatering på alle sakene som ble sendt inn i forliksklagen mot Bunde Bygg av 4.1.2022, innen 30.juni 2023.

Statusoppdatering skal inneholde:

- a) Hva er utfallet av punktene i forliksklagen
- b) Dersom (BB) ikke har innrømmet reklamasjonen, hvem skal utbedre forholdet
- c) Når vil eventuelt reklamasjonene bli utbedret
- d) Hvis mulig, hva er estimert kostnaden for utbedringen, dersom sameiet må gjøre det selv

Forslag til vedtak 2

Styret fremlegger informasjon om reklamasjoner og tvist mot utbygger på ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt i 2023

Sak 18

Installere solceller på taket

Forslag fremmet av:

Trine Skarvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Brødfabrikken kan bli et grønnere sameie med lavere behov for kjøp av strøm. Vi får støtte av staten via ENOVA på inntil 75 % av kostnaden for vurdering og innstallering (se nedenfor).

Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet bruker energi/fjernvarme for kr 3-400.000 i året. Hvor mye som er hhv strøm og fjernvarme er ikke kjent. Vi har mulighet for å redusere strømregningen ved å produsere strøm selv, ved å ha solcellepaneler på taket.

Dersom vi produserer mer strøm enn sameiet bruker selv, kan denne overproduksjonen enten selges inn til strømmettet til dagens spotpris eller settes inn på en strømkonto. Sameiet kan ta ut strøm fra solkontoen etter ønske, når f.eks. strømprisene er ekstra høye. Eksempel på strømleverandør som har solkonto er Fjordkraft.

Eventuelle solcellepaneler må monteres på taket av Sameiet Brødfabrikken, mens det er Brødfabrikken Garasjesameiet som har alle el-skapene/el-inntak felles for sameiene i de tekniske rommene i garasjen.

Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp (som for eksempel ombrukskartlegging) samt også muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse. Enovas nettside:

Formål:

Formålet med støtteprogrammet er å gi borettslag og boligsameier en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibruk, effektbehov og klimagassutslipp samt muligheten for lokal fornybar energiproduksjon i egen bygningsmasse. Kartleggingen skal resultere i konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet og i hvilken rekkefølge tiltak bør gjennomføres.

Dersom det inngås avtaler med tredjepart om gjennomføring av tiltak som reduserer borettslagets/boligsameiets energibehov så kan støttenivået økes.

Virkemiddel og støttenivå:

Støtten utgjør inntil 50 % av kostnader knyttet til gjennomføring av kartleggingen, oppad begrenset til 350 000 kroner.

Støtten økes til inntil 75% av kostnader knyttet til gjennomføring av kartleggingen, oppad begrenset til

525 000 kroner hvis det inngås avtale med tredjepart (håndverker/entreprenør) om gjennomføring av tiltak som reduserer borettslagets/boligsameiets samlede beregnede netto energibehov med minst 20% eller reduserer levert energibehov med minst 30%.

Styrets innstilling

Forslaget går til avstemming.

Forslag til vedtak

- 1) Styret skal sørge for å utrede muligheten for å montere solcellepaneler i sameiet
 - 2) Styret presenterer den økonomiske beregningen for sameiet for beslutning om igangsetting, så snart som mulig.
-

Sak 19

Avstillingsknapp for falsk brannalarm i hver etg.

Forslag fremmet av:

Arve Bent Ræg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utrede mulighet for «falsk alarm» knapp i hver etasje. Knapp som skal være mulig å bruke ved «brann alarm» som er utløst ved ikke brann.

Det er altfor mange unødvendige alarmer som går som ikke har med brann å gjøre. Jeg vet det eksisterer mulighet for etasje avstillings knapp etc.

Det er altfor kort tid til å springe ned 7etg ved «falsk» alarm som er utløst ved uhell. Særlig hos dem som har flere detektorer i leiligheten. Utløses to detektorer er det for sent å avstille alarmer og brannvesenet rykker direkte ut.

Styrets innstilling

Det er en potensiell sikkerhetsrisiko med falsk avstilling når det faktisk er brann, ved å installere flere avstillingsknapper i bygningene. Det kan da forekomme at personer bruker denne knappen når det faktisk er brann. Seksjonseiere har 2min og 50 sekund på å avstille alarmer etter utløst alarm i seksjon, og dette tidsrommet skal være tilfredsstillende.

Minner om at det kan avstilles alarm ved å ringe til 110.

Styret innstiller å stemme imot forslag.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Årsmøte pålegger styret og utrede mulighet for «brann avstillings knapp for alle etg. Til bruk ved falsk brannalarm. Prisoverslag og hvilke muligheter som finnes. Dette for å hindre «unødvendige utrykninger.

Sak 20

Styre skal fortløpende oppdatere branninstruks og sikre lik info til alle

Forslag fremmet av:

Arve Bent Ræg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget sendes inn da jeg har hatt opplevelse av at branninstruks ikke har vært lik på vibbo og ved branntavla. Mulig den har blitt oppdatert nå men var ikke da vi utløste alarm ved uhell. Det bør stå lik info begge steder. Blant annet om hvor man skal ringe (110). Mener at instruks bør også inneholde info om at utløses to detektorer i leiligheten (i de leilighetene det finnes to detektorer) går brannvesenet direkte til utrykning og man kan ikke avstille alarm hvis den er utløst ved uhell. Da nytter det ikke å springe ned til branntavla for å avstille.

Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag: Årsmøte pålegger styret fortløpende oppdatering av branninstruks for å unngå at feil gjøres.

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Per Ingard, Trine og Aaron til styreverv for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aaron Apew
Aaron ønsker å delta i styret for ett år. Dette ønskes velkommen av nåværende styre.
 - Per Ingard Hofaker Kaarud
Per Ingard ønsker å delta i styret for ett år. Dette ønskes velkommen av nåværende styre.
 - Trine Skarvang
Trine ønsker å delta i styret for ett år. Dette ønskes velkommen av nåværende styre.
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Petter Nybøle Lie	Lørenveien 55 C	leder fra 05.05.2022
Styremedlem	Jørgen Smeby	Kleiva 2C	2022-2023
Styremedlem	Joakim Lehn	Lørenveien 55 B	2021-2023
Styremedlem	Tommy Olsrud	Lørenveien 55 A	2022-2023
Styremedlem	Andreas Lind	Kruses Gate 11	24.03.2022- 04.05.2023

Varamedlem	Jonas Lauvli	Lørenveien 55 B	2021-2023
------------	--------------	-----------------	-----------

Valgkomiteen

Carl-Johan Danielsson	Lørenvangen 5	2021-2023
Trine Skarvang	Lørenvangen 5	2022-2023

Styrets medlemmer består i dag av fem menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser, og ønsker flere kvinner velkomne inn i styreverv. Styret håper for neste periode at det er flere kvinner som har interesse for, og kunne tenke seg, å delta i styrearbeidet, og gjennom dette melder sin interesse til valgkomiteén.

Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken

Sameiet består av 123 seksjoner.

Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 1
Lørenvangen 5
Lørenveien 55 A, B, C
Lørenvangen 3 (næring)

Gårds- og bruksnummer:
124 269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7. Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet Brødfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2023.

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 4.5.2023 hatt 12 styremøter, to budsjett- og regnskapsmøter, flere arbeidsmøter og behandlet 164 saker i styresammenheng. En økning på 16% fra 21/22. Mange nye og gamle saker behandles over lengre perioder, og dette spesielt ifm sakene mot utbygger BundeBygg AS.

Styret har benyttet Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS, til juridisk hjelp i flere saker, samt hatt faglig bistand fra John Einar Thomassen i SINTEF. Dette er benyttet i sammenheng med reklamasjonssakene mot BundeBygg AS.

Kommunikasjonen med beboerne er forbedret betraktelig i perioden, og styret sender månedlig ut en statusoppdatering via Vibbo. Det er nå lettere enn noen gang å følge med på hva som skjer i både styret, Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie, og all informasjon og kommunikasjon med styret foregår igjennom Vibbo, eller via styret@brodfabrikken.no og garasje@brodfabrikken.no (for garasje).

Ekstraordinære årsmøter

Det ble gjennomført et digitalt, ekstraordinært årsmøte 22. til 25 november. Det ble behandlet saker som hadde blitt meldt inn via Vibbo, som det foregående styret ikke hadde behandlet.

Beboermøte

Beboermøtet (årsmøtet) ble avholdt den 5. april 2022 på Frydenberg skole. Beboermøtet for 2023 skal gjennomføres den 4. mai 2023, på Radisson RED Økern.

Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien

Lørenveien oppgraderes til enveiskjøring fra øst mot vest, fra Økernveien og Lørenvangen. Gående, syklende og grønnstruktur vil bli prioritert. Veien blir derfor enveiskjørt med tosidig opphøyde sykkelfelt og fortau på begge siden av gata. Arbeidene medfører ulemper for beboerne. Veistandarden blir dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret må jevnlig påminne nabokontakten i prosjektet om å utbedre veistandard og skilting, samt opprettholde trafikale regler og parkeringsovertredelser. Nabokontakten kan nås på syver.bang@vk.no, eller på telefon 926 33 350.

Styret opplever kommunikasjonen med nabokontakten som god og rask i behandlingstiden. Arbeidet skal ferdigstilles mot sommeren 2023.

Bomiljø – Gregers kvartal

Gregers kvartal er under oppføring. Flere i Lørenvangen 1, 3 og 5 opplever at både utsyn og solforhold er svekket etter oppføringen av boligkonstruksjonene. Det er tidvis også en del støy ifm utbyggingen av prosjektet. Styret opplever kommunikasjonen med prosjektet som god og informativt. Styret publiserer nabovarslene vi mottar fra AF Gruppen på Vibbo. Nabokontakten kan nås på stian.grahn@afgruppen.no eller på telefon 468 43 988.

Aktivitet:	Periode
Planlagt oppstart BT 3	Slutten av 2022
Planlagt ferdigstillelse av BT 1	September - desember 2023
Planlagt ferdigstillelse av BT 2	Mars - juni 2024
Planlagt ferdigstillelse av BT 3	Mai - august 2024

Endring av felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene for 2023 med 14,18%. Dette betyr at prisen nå er 40kr per kvadratmeter. A konto innbetaling til varme er nedjustert fra 16kr til 12kr per kvm med bakgrunn i at forrige økning var særdeles mye høyere enn hva reelt behov skulle tilsi. Økningen i felleskostnadene, samt økningen i innbetaling av fjernvarme bidra til sikker likviditet i Sameiet Brødfabrikken. På den måten er Sameiet Brødfabrikken i stand til å håndtere økte kostnader i fremtiden. Styret ser det videre som helt naturlig å nedjustere felleskostnader når markedene og strømkostnadene stabiliserer seg tilbake til lavere nivå, selv om det ikke har utsikter til å være i den nærmeste fremtiden.

Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

Igjennom vår forretningsfører OBOS, har vi oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til Hammersborg Inkasso AS for videre innkreving i henhold til lovverket.

Informasjonskanaler

Styret drifter og oppdaterer nettstedet www.vibbo.no/brodfabrikken. Sameiet eier domenet www.brodfabrikken.no, som viderefører besøkende til Vibbo. Her foregår kommunikasjon med seksjonseiere og beboere. I tillegg har sameiets beboere en Facebook-gruppe «Sameiet Brødfabrikken» som beboere kan bruke til internkoordinering i mellom hverandre. Alle seksjonseiere har godkjent digital kommunikasjon, og styret har gjennom 2022/23 gått fullstendig over til Vibbo-tjenesten fra OBOS for kommunikasjon. All relevant informasjon for beboerne finnes nå på Vibbo.

Reklamasjoner mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS pågår fortsatt for fullt i 2023. Sameiet Brødfabrikken har overtatt ansvaret for alle sakene i Brødfabrikken Garasjesameie, slik at vi har én kanal som tar dette videre.

Styret benytter CMS Kluge Advokatfirma AS i sakene mot BundeBygg AS, hva gjelder kommunikasjonen rundt reklamasjoner og utbedring av disse. Det ble sendt inn Forliksklage til Forliksrådet 4. januar 2022 for å stoppe at tiden løp ut vedrørende foreldelsesfristen. Denne klagen ble innstilt av Forliksrådet, etter enighet fra begge parter, da det ikke synes å være noen umiddelbar løsning på uenighetene. Styret var i møte hos vår advokat, med BundeBygg AS og deres advokat Glittertind 18.10.2022 for å bli enige

om veien videre. Til stede var også SINTEF. Resultatet av dette var en aksjonsliste med punkter som skulle utbedres. Flere av punktene fra forliksklagen er bortfalt og ikke gyldige, grunnet manglende grunnlag for reklamasjoner, foreldelsesfrist på tre år, og saksbehandlingsfeil fra Sameiet Brødfabrikken helt tilbake til 2017. Etter anbefaling fra CMS Kluge Advokatfirma AS har vi derfor valgt i ikke ta med disse videre. Derfor er det fremdrift i noen av punktene, mens andre er låste. Styret vil derfor fortsette dialogen med advokaten vår for å finne ut om vi skal stevne BundeBygg AS for retten, for å få ferdigstilt reklamasjonssakene våre, i de sakene vi mener vi har en mulighet for gjennomslag. Ettersom Forliksrådet innstilte saken i september 2022, har vi frist til september 2023 med å stevne BundeBygg AS for retten. Dette jobber styret med i disse dager, og vil fortsette arbeidet videre med i neste periode.

Styret har jobbet for å sette reklamasjonssakene i sammenheng, slik at man kan bevise redusert levetid på Sameiet Brødfabrikken. Av disse anser styret fasadesaken som den reklamasjonssaken med mulig størst utfordring. Dette fordi fasaden er montert uten å følge monteringsanvisning fra leverandør. Dette gjør at lufting, vanninntrenging, sollys og været generelt vil påvirke levetiden på fasaden drastisk. Det er derfor ikke én enkelt sak som alene medfører redusert levetid, men totalen av manglende utførelse som bidrar til dette. Styret arbeider med å kontrahere tredjepart for å vurdere levetiden på fasaden. Det vil derfor være nødvendig å ta en endelig avgjørelse på om Sameiet Brødfabrikken skal ta BundeBygg AS til retten for å få utbedret til en overkommelig standard.

Advokat har gitt tilbakemelding til styret at til en eventuell rettsak så er det kun hensiktsmessig å gå videre med saker av betydelig karakter, herunder fasadesaken. Resterende saker skal styret i samråd med advokat se på hvor vidt det er hensiktsmessig å ta de med videre. Dette da kostnader og risiko forbundet med rettsak vil være høyere enn eventuelle utbedringskostnader.

Sameiet Brødfabrikken har frem til februar 2023 benyttet totalt 193.000kr på advokatbistand og 305.451kr på rapporter og støtte fra SINTEF. Dette er midler som vi vil kreve tilbakebetalt ved en eventuell rettsak.

Forsikringsdekning – Rettshjelpsak

IF forsikring har godkjent rettshjelpsforsikning inntil kr. 250 000 for Sameiet Brødfabrikken for å dekke utgift juridisk bistand i forbindelse med tvistesaken med BundeBygg AS.

Inngåtte avtaler/kontrakter

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 inn månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å fremdeles være god etter de siste tiltakene utført med økning i felleskostnader og innbetalinger til a konto fjernvarme.

Sameiet har det siste året arbeidet iherdig med å reforhandle, etablere og avslutte tidligere avtaler som Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie har hatt. Dette har medført at Sameiet Brødfabrikken har redusert store kostnader i perioden 2022/2023. Et direkte resultat av dette er at styret ikke har hatt behov for å øke felleskostnadene i like stor grad som først antatt. Samtidig opplever styret at velferden til beboerne allikevel er ivaretatt på en god måte.

Kabel-TV/fiber

Viken Fiber leverer TV og internett til sameiet. Her har styret en egen avtale hvor den enkelte beboer selv kan oppgradere innhold og båndbredde etter eget ønske, mot et pristillegg.

Helse, miljø og sikkerhet - HMS

Styret i sameiet som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til uteområdet. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret i sameiet gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Forskriften inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder krav til sikkerhetstiltak så vises det til lover og forskrifter som: Brann- og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebygging, EI-tilsynsloven, Arbeidsmiljøloven osv. Hvorav flere av disse er både integrert i sameiets vedtekter og husordensregler, måten styret jobber på og gjennomfører tiltak, og i forbindelse med kjøp varer og tjenester. I all hovedsak er det godkjente autoriserte leverandører som foretar lovpålagte kontroller og vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført for å trygge og skape et hyggelig bomiljø det siste året:

- Stikkprøvekontroll av vanntåkeanlegg. Seksjonene som er sjekket er i alle sameiets bygninger, slik at vi har fått en status på alle bygg. Utvalgte seksjoner ble sjekket av Oslo Akershus rørleggerbedrift (OAR).
- Fasadevask er gjennomført, og vil på ny gjennomføres frem mot sommeren.
- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS med lyd-/klokketest høsten 2022, med påfølgende utbedringer ved avvik. Det ble ikke funnet feil ved kontrollen. Kontroll av brannsystemet er gjennomført av Assemblin AS.
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen – gjennomgått av styreleder og HMS-ansvarlig i oktober.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS (via avtale med Anticimex) i oktober.
- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i infoskriv for november, samt at det er et gjentakende tema i de månedlige statusoppdateringene fra styret.

Dører

Vi opplever ikke at systemet er 100% feilfritt, selv om det til stadighet blir utbedret. Nye feil blir håndtert mot leverandørene fortløpende.

Hoveddørene i Lørenveien 55 A, B og C har behov for regelmessig justering fordi dørene er relativt tunge. Dette er en del av arbeidsinstruksen til Certego.

Styret jobber med en løsning for å få nøkkelfri adkomst, igjennom OBOS. Løsningen er app-styrt og særdeles enkel i betjening. Løsningen subsidieres igjennom OBOS. Slik skal man også kunne gi tilgang til den man ønsker igjennom appen, til sameiets fellesområder.

Brikken vil da forsvinne. Det vil også bli mulig for beboere å bytte ut til en elektronisk lås på sin seksjonsdør, mot et tillegg i pris (engangssum), som også styres igjennom denne appen.

Kurs

Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

Underutvalg og komiteer

Det er ikke etablert noen underutvalg eller komiteer.

Valgkomitéen for året består av Carl Johan Danielsson og Trine Skarvang.

Naboklager

I 2022/2023 har det vært saksbehandling av 13 naboklager. Ingen av klagenes anses som uløsbare innenfor styrets mandat, og anses videre som håndtert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Vi er nå kommer inn i de nye rutinene for oppgjør mellom Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie. Alle kostnader og kostnadsløpere anses som identifisert, og den økonomiske situasjonen under kontroll. Kostnader for inneværende år i Sameiet Brødfabrikken viderefaktureres ved årsslutt og inntektsføres neste år, og Brødfabrikken Garasjesameie tilpasser faktura for inneværende år slik at avdelingsregnskapet går tilnærmet i null.

Brødfabrikken Garasjesameie ble i 2021 viderefakturert større summer enn tidligere år for kostnader som skal fordeles mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Dette var et resultat av en nøye gjennomgang av alle kostnader som var mottatt i Sameiet Brødfabrikken. Sameiet Brødfabrikken sendte ut en faktura som ble inntektsført i 2021. Når årsregnskapet for garasjen for 2021 skulle gjøres opp viste avdelingsregnskapet at Sameiet Brødfabrikken var kr 465 111 i underskudd, dette ble fakturert Sameiet Brødfabrikken og regnskapsført som en kostnad i 2022. Konsekvensen av dette er at årsregnskapet for Sameiet Brødfabrikken i 2021 er «kunstig bra», og resultatet for 2022 ble «kunstig dårlig».

For kostnader som tilfaller i 2022 er det en bedre balanse med faktura fra Brødfabrikken Garasjesameie, som gjør at avdelingsregnskapet for sameiet går kr 151 028 i overskudd. Viderefakturering til Brødfabrikken Garasjesameie fra Sameiet Brødfabrikken for kostnader i 2022, kommer som en inntekt i 2023 og er på kr 158 389. Dette er også lagt inn i balansen som en fordring mot garasjen for 2022, se note 12 for detaljer.

Dette betyr at regnskapsåret 2022 får en del kostnader regnskapsført fra 2021, og mangler en del inntekter som blir regnskapsført i 2023, som gjør at resultatet fremstår lavere enn det i realiteten er. For fremtidige år vil regnskapene gi et riktig bilde på sammenstilling mellom garasje og sameiet brødfabrikken.

Styret mener årsregnskapet for 2022 gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 618 111 mot budsjett på 4 741 000.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes lavere tilbakebetaling fra forsikring på kostnader for advokater i sak mot BundeBygg AS. Manglende innbetalinger vil tilfalle 2023 regnskapet.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra forsikringssselskapet for kostnader til advokater i 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr 5 429 491 mot budsjettet kr 5 282 830.

Det er i hovedsak økte kostnader fra Brødfabrikken Garasjesameie (se forklaring i begynnelsen om kostnader for 2021 tilfaller i 2022, og inntekter i 2022 tilfaller 2023) som medfører at kostnadene er høyere enn budsjettert. Kostnader som kommer fra 2021 tilsvarer kr 465 411, og manglende inntekter for kostnader i 2022 tilsvarer kr 158 389.

I tillegg hadde vi noe høyere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Dette kommer fra noe høyere kostnader på Elektro, heis (utrykninger), ventilasjon og vedlikehold bygninger.

Vi vil også påpeke at kommunale avgifter ble lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr –799 695 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital

Kr –623 800 av årets resultat kommer fra oppgjør mellom Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie som beskrevet over.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser Sameiet Brødfabrikkens likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 902 373.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «*Kommentarer til budsjett for 2023*».

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad annet enn det som er nevnt over her.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Konsulentonorarer

Konsulentonorarer inkluderer juridisk honorar til advokat og konsulentonorar til SINTEF. De to siste postene baserer seg på et estimat på behovet styret kan ha for å styrke sine argumenter mot BundeBygg AS ved hjelp av rapporter fra SINTEF. Totalt beløper dette seg på kr 300 000. Styret håper at det ikke skal være nødvendig å benytte dette fullt ut og kommer til å holde sameiet oppdatert om fremdrift løpende.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 790 000 til ordinært vedlikehold. Her har styret bl.a. tatt hensyn til kjente økte kostnader med alderen på bygget og økte priser på våre eksisterende avtaler (inflasjon).

Kostnader sameiet

Kostnader til Brødfabrikken Garasjesameie er budsjettert for å bli redusert med kr 545 921 grunnet bedre kontroll på kostnadsfordeling mellom Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie. Brødfabrikken Garasjesameie har også lavere kostnader etter oppsigelse av avtalen med Securitas AS, som var svært kostnadsdrivende.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brødfabrikken.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Lån

Sameiet Brødfabrikken har ingen lån.

Ved en eventuell rettssak mot BundeBygg AS kan det bli aktuelt å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til rettsprosessen.

Andre driftskostnader

Denne posten består i all hovedsak av kostnader for renhold av fellesarealene og matteleie (vask og utskiftning).

Innkrevde felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 14,18% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. A konto fjernvarme er nedjustert til 12 kr fra 16 kr fra 01.11.2022, da denne var justert over adekvat måltall for fjernvarme, i tillegg til strømstøtte, som Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie nå mottar.

Brenselregnskapet for varme- og varmtvann er utenom det vanlige resultatregnskapet. Brenselregnskapet gjøres opp mot hver enkelt seksjonseier som avregnes fra Ista AS, og sameiet fungerer kun som et mellomledd som betaler kostnadene før avregning gjøres.

Sameiet Brødfabrikken gjennom Brødfabrikken Garasjesameie, er avhengig av god likviditet for å kunne fungere som økonomisk ansvarlig for brenselregnskapet.

Sameiet Brødfabrikken har måttet betale store a konto innbetalinger til Brødfabrikken Garasjesameie i 2022, og regnskapet anses nå som under kontroll.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Brødfabrikken.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BRØDFABRIKKEN
ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 491 212	4 191 472	4 491 000	5 272 000
Andre inntekter	3	126 899	40 557	250 000	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 618 111	4 232 029	4 741 000	5 317 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 238	-13 321	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-174 113	-169 203	-174 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-268 940	-292 202	-387 090	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-759 953	-472 435	-650 000	-790 000
Forsikringer		-234 888	-216 350	-234 890	-253 409
Kommunale avgifter	9	-933 233	-973 517	-1 015 000	-1 057 000
Kostnader sameie	16	-1 711 824	-795 554	-1 531 000	-1 165 903
TV- anlegg/bredbånd		-601 620	-601 620	-602 000	-602 000
Andre driftskostnader	10	-386 382	-256 121	-331 550	-493 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 429 491	-4 132 624	-5 282 830	-5 203 162
DRIFTSRESULTAT		-811 379	99 405	-541 830	113 838
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 685	4 398	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 685	4 398	0	0
ÅRSRESULTAT		-799 695	103 803	-541 830	113 838
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	103 803		
Fra opptjent egenkapital		-799 695	0		

SAMEIET BRØDFABRIKKEN
ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	-138 022	128 475
SUM ANLEGGSMIDLER		-138 022	128 475
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 039	53
Forskuddsbetalte kostnader		17 797	16 326
Andre kortsiktige fordringer	12	205 812	575 023
Energiavregning	14	211 084	0
Driftskonto OBOS-banken		831 985	409 527
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 500	0
Sparekonto OBOS-banken		1 091 968	1 782 661
SUM OMLØPSMIDLER		2 369 185	2 783 590
SUM EIENDELER		2 231 163	2 912 065
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 764 351	2 564 046
SUM EGENKAPITAL		1 764 351	2 564 046
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 651	35 862
Leverandørgjeld		314 340	299 347
Skyldige offentlige avgifter	13	9 615	0
Påløpte kostnader		57 938	0
Annen kortsiktig gjeld	15	10 269	12 810
SUM KORTSIKTIG GJELD		466 812	348 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 231 163	2 912 065
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	1 362 719	799 545

Oslo, 03.04.2023
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Petter Nybøle Lie/s/

Jørgen Smeby/s/

Joakim Brobakk Lehn/s/

Tommy Olsrud/s/

Andreas Lind/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 672 948
Internett	390 000
Digital-TV	208 500
Felleskostnader	184 764
Kommunal avgift	35 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 491 212

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	1 263
Rettskjøpsdekning-IF	122 910
Regnskapskorrigeringer	26
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	126 899

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-42 300
--------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 238.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-84 316
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 508
Andre konsulentonorarer, Sintef AS	-165 117

SUM

KONSULENTHONORAR	-268 940
-------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 678
Drift/vedlikehold elektro	-187 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 808
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 421
Egenandel forsikring	-24 582

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-759 953
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-525 278
Renovasjonsavgift	-407 955

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-933 233
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 917
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 326
Vaktmestertjenester	-134 886

Renhold ved firmaer	-211 238
Andre fremmede tjenester	-2 707
Andre kontorkostnader	-6 197
Telefon, annet	-1 990
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-386 382

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 036
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNEKTER	11 685

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert Brødfabrikken Garasjesameie	141 090
Vann og avløps avregning 2022-Brødfabrikken garasjesameie	64 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	205 812

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 615

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 514 864
SUM INNEKTER	-1 514 864

KOSTNADER

Fjernvarme	1 725 948
SUM KOSTNADER	1 725 948

SUM ENERGIAVREGNING	211 084
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Styrehonorar og AGA	-10 269
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 269

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1124/2585 deler i Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2021 i Brødfabrikken Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameiet".

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og utgjør kr 1 362 719.

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

Resultatregnskapet fra Brødfabrikken Garasjesameie for 2022 splittet opp per avdeling.

Sum driftsinntekter/Innkrevd felleskostnader i avdeling BF7771 (sameiet brødfabrikken) på **kr 1 071 503** er kostnaden som fremkommer i boligsameiets resultatregnskap under kostnaden «Kostnader sameiet». I tillegg tilkommer også Garasjesameiets underskudd fra 2021 som kostnad i Boligsameiet.

Dette er summen av beløpet boligsameiet betaler hver måned til garasjesameiet for å dekke vår andel i fellesskapet av drift og vedlikehold.

Sum driftskostnader viser andelen av kostnader kanalisert gjennom garasjesameiet som boligsameiet skal dekke på kr 920 475. Det viser overskudd på kr 151 028 for Sameiet Brødfabrikken.

Avdelingsregnskapet til Sameiet Brødfabrikken i Brødfabrikken Garasjesameie viser et resultat på kr 151 028. Brødfabrikken Garasjesameie foreslår i sin årsrapport at overskuddene overføres til egenkapital.

Det var budsjettert med et overskudd på kr 112 373 i Brødfabrikken Garasjesameie i 2023.

7771 - BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE - BF7771

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	Note	Hittil i år			Totalt i år	
		Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Totalt neste år Budsjett
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.		979 912	1 569 912	-590 000	1 569 912	1 765 903
ANDRE INNEKTER		91 591	0	91 591	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 071 503	1 569 912	-498 409	1 569 912	1 765 903
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER		-6 131	-6 000	-131	-6 000	-6 000
STYREHONORAR		-24 784	-43 000	18 216	-43 000	-43 000
REVISJONSHONORAR		-7 122	-4 000	-3 122	-4 000	-4 000
ANDRE HONORARER		-18 696	0	-18 696	0	0
FORR.FØRERHONORAR		-18 465	-19 000	535	-19 000	-20 000
KONSULENTHONORAR		-75 455	-24 000	-51 455	-24 000	-26 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-186 335	-252 000	65 665	-252 000	-252 000
FORSIKRINGER		-12 905	-13 000	95	-13 000	-14 000
KOMMUNALE AVGIFTER		0	-590 000	590 000	-590 000	-695 000
ENERGI / FYRING		-409 367	-345 000	-64 367	-345 000	-373 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-161 215	-226 000	64 785	-226 000	-281 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-920 475	-1 522 000	601 525	-1 522 000	-1 714 000
DRIFTSRESULTAT:		151 028	47 912	103 116	47 912	51 903

Tekst	Note	Hittil i år			Totalt i år	
		Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Totalt neste år Budsjett
FINANSINNEKTK/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER		1 014	0	1 014	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		1 014	0	1 014	0	0
RESULTAT		152 041	47 912	104 129	47 912	51 903

Muggsopp i taket i garasjens lille del.

Brødfabrikken Garasjesameie har en sak på sitt Årsmøtet 2023.

Alle seksjonseiere som eier en garasje plass, har stemmerett for *13 andeler* på garasjesameiets årsmøter.

Sameiet Brødfabrikken har

1.124 eierandeler i

Brødfabrikken Garasjesameie.

Det er styret som avgir stemmer for Sameiet Brødfabrikken.

Styret for boligsameiet får sin fullmakt fra sitt eget årsmøte, til å stemme på garasjesameiets årsmøte.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/ 2585 og til sammen	1274 /2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lille Brødfabrikk gnr. 124, bnr. 268,	187/2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585
Til sammen	2585/2585

Saken gjelder at muggsoppen sprer seg i taket i lille garasjedel. Det har ikke utført vedlikehold og skadebegrensning på flere år. Det har blitt sendt reklamasjoner både til Elvia og Bunde Bygg på dette.

Muggsopp er helseskadelig, og ting som oppbevares i området blir også smittet av soppen.

Det er oss beboere/seksjonseiere, som eventuelt tar helseskade av dette



Situasjonen mai 2022



Situasjonen mars 2023

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å stemme **for** i saken om Muggsopp i garasjetaket.

Vedlegg 3 til sak 13. Muggsopp i taket i garasjens lille del.



Vedlegg 4 til sak 13. Muggsopp i taket i garasjens lille del.



Sak til årsmøtet 2023 - 8-3 Styrets oppgaver - Kommunikasjonskanaler

Styrets funksjon og oppfølging i Sameiet Brødfabrikken

Sameiet har vaktmester to timer hver tirsdag. Resten av uken er det styret som sørger for at sameiet fungerer ref. sameiets vedtekter §8-3.

Sameiet har siden etableringen og fram til dagens dato hatt to plattformer for kommunikasjon Facebook-gruppe Sameiet Brødfabrikken og Vibbo. I Facebookgruppen har både eiere og leietakere i Lørenvangen 1, 3 og 5, eiere og leietakere i Brødfabrikken Garasjesameie, samt Lørenveien 53 og 55 a, b og c hatt tilgang, og kommunikasjonen har vært av typen «daglig drift- og beboer-spørsmål som er av allmenn interesse». Facebookgruppen anbefales det for øvrig å endre navn på til bare BRØDFABRIKKEN.

Det er styret i Sameiet Brødfabrikken som ha gitt tilgang til den lukkede Facebook-gruppen.

Sameiet har siden årsmøtet 2022 opplevd liten kontakt med styret og manglende oppfølging av daglig drift. Dette beror bl.a. på at styret ikke kommuniserer med sameiet på den aktive plattformen til beboerne som p.t. er Facebook-gruppen. Beboerne lever derfor i et vakuum og mangler informasjon om hva som skjer med forskjellige saker, hvilke saker som blir ivaretatt, og hvilke saker som er sendt inn til styret via e-post eller andre kanaler.

Forskjellige saker som gjelder akutte driftssituasjoner blir ikke besvart på Facebook, og beboerne opplever at sakene ikke blir håndtert.

Styret i 2022, har selv bestemt seg for at det er VIBBO som skal være deres kommunikasjonsplattform, men det er ikke en aktiv plattform for seksjonseierne. Det er mye høyere terskel for å logge seg inn på VIBBO eller å sende en e-post til styret, enn å poste noe på Facebook.

- Derfor blir mange av hendelsene ikke meldt til styret.
- Derfor blir heller ikke andre beboere informert som situasjoner som er av interesse og vedrører dem.

Seksjonseierne har fem års erfaring med et veldig aktivt forum på Facebook med innlegg, informasjon og oppfølging av både beboere i sameiet og styret.

Beboere som leier seksjoner har ikke tilgang til VIBBO, slik at disse er avhengig av at eierne informerer om alt som kommer via VIBBO. Det vet vi er mangelfullt.

Eksempler:

 <p>Uten svar fra styret</p>	 <p>Uten svar fra styret, men fra en seksjonseier</p>
 <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>	 <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>

<p>OBS!</p> <p>Oppdaget i går at sykkelvognen vår som stod plassert i sykkelskuret langs veggen i den lille delen av garasjen var full av muggsopp, innvendig og utvendig. Etter en nærmere titt i dag ser jeg det er store områder med muggsopp og fukt langs veggen og utgangsdøren. Vann etter snøsmelting samles her, og utgangsdøren kan ikke være tett med tanke på at den er dekket av fukt. Har informert styret om dette.</p> <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>	<p>12. januar</p> <p>Inngangsdøren på Lørenveien 55A lukkes ikke!</p> <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>
<p>Heei! Noen som vet om vi vil få tilgang til container i år også? 😊</p> <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>	<p>Lørenveien manglende veivedlikehold.</p> <p>Fikk punktering på bilen sannsynligvis her ute på veien. Vill derfor oppmuntre dere kjære naboer til at også sende en klage til bymiljø etaten. Det skal jo ikke være sånn at man nesten ikke kan ta seg til&fra sin egen bolig. Virker som man har neglisjert drift og vedlikehold helt siden før jul. Med ønsker om en fortsatt fin søndag!</p> <p>Uten svar fra styret, vet ikke hva som skjer</p>

Sameiets vedtekter:

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak og endring av vedtekt 8-3:

1)

Årsmøtet krever at styret deltar aktivt på seksjonseierne foretrukne og rasjonelle plattformer til enhver tid. P.T Facebook gruppen Sameiet Brødfabrikken.

2)

Årsmøtet krever at styret følger opp og besvarer henvendelser via foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Brødfabrikken og Vibbo.

Nytt forslag:

Tillegg i vedtekter §8-3

Styret skal følge opp og besvarer henvendelser via sameiernes foretrukne plattform, p.t. Facebook-gruppen Sameiet Brødfabrikken og VIBBO.

Ferdigattest

Utføring av gjenstående tiltak for ferdigattest.

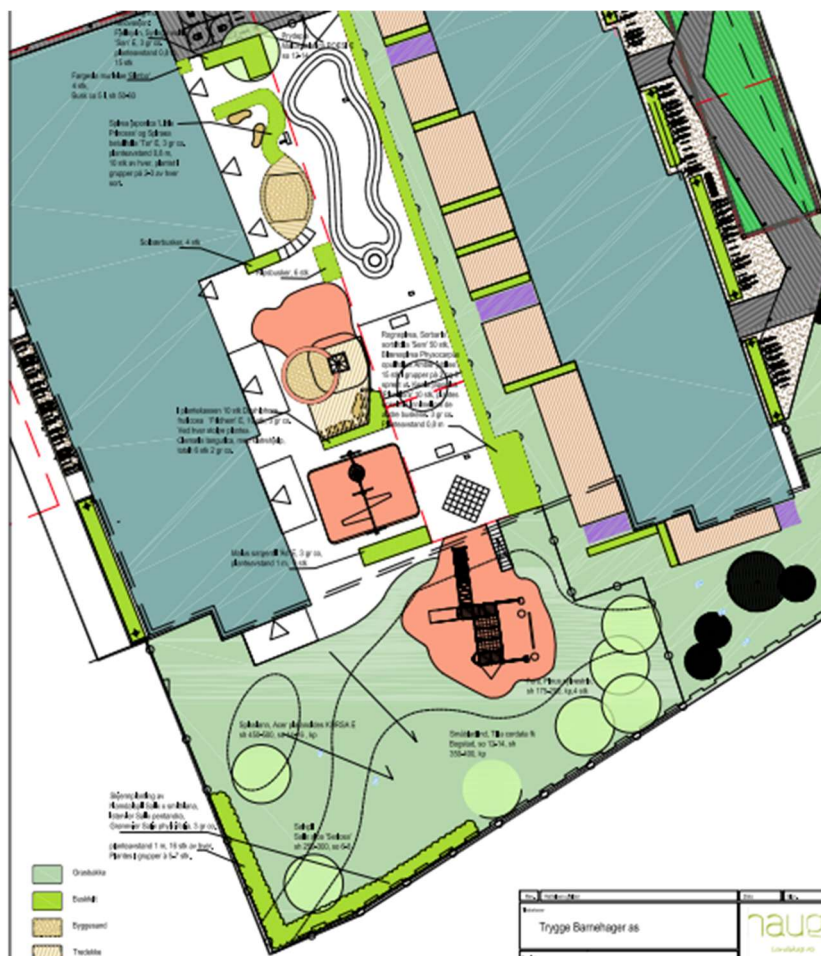
Barnehagen var det eneste gjenstående tiltaket for at Sameiet Brødfabrikken/Brødfabrikken garasjesameie skulle få ferdigattest.

Høsten 2021 ble dette oppdaget, og barnehagen FUS utarbeidet er forslag til beplantning på sitt utareal som ble godkjent av Oslo kommune v/Plan og Bygg, se teegning..

FUS ba om utsettelse av gjennomføring til våren 2022 p.g.a. høst/vinter er en dårlig tid for å plante busker og trær.

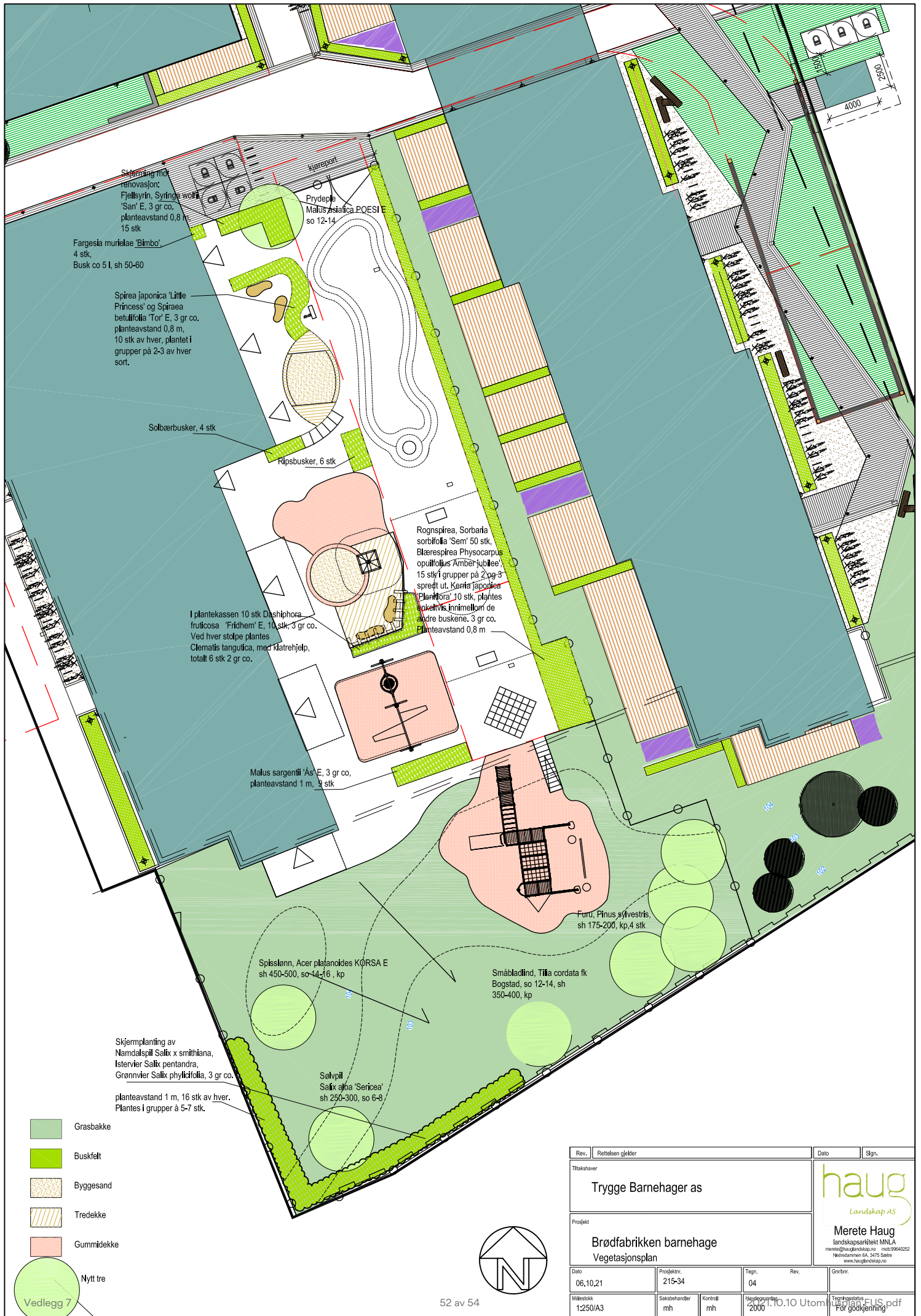
I 2022 skjedde det ingenting med beplantning av utarealet til barnehagen.

Utearealet til barnehagen er sameiets fellesområde utenom barnehagens åpningstid, d.v.s. om ettermiddag/kveld og i helgene. Det er så godt som ingen beplantning inne i barnehagen og det medfører at det lille vi har av beplantning og hyggelig utareal i sameiet er svært dårlig.



Forslag til vedtak:

- Styret redegjør for hvordan de har fulgt opp ferdigattest og beplantning i barnehagen innen 30. mai 2023.
- Styret informerer om hva sameiet kan gjøre dersom FUS ikke gjennomfører vedtatte beplantningsplan for barnehagen innen 30. mai 2023.
- Styret sørger eventuelt for beplantningen innen 30. mai 2023, og belaster FUS for kostnaden.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 7470 Selskapsnavn: Sameiet Brødfabrikken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

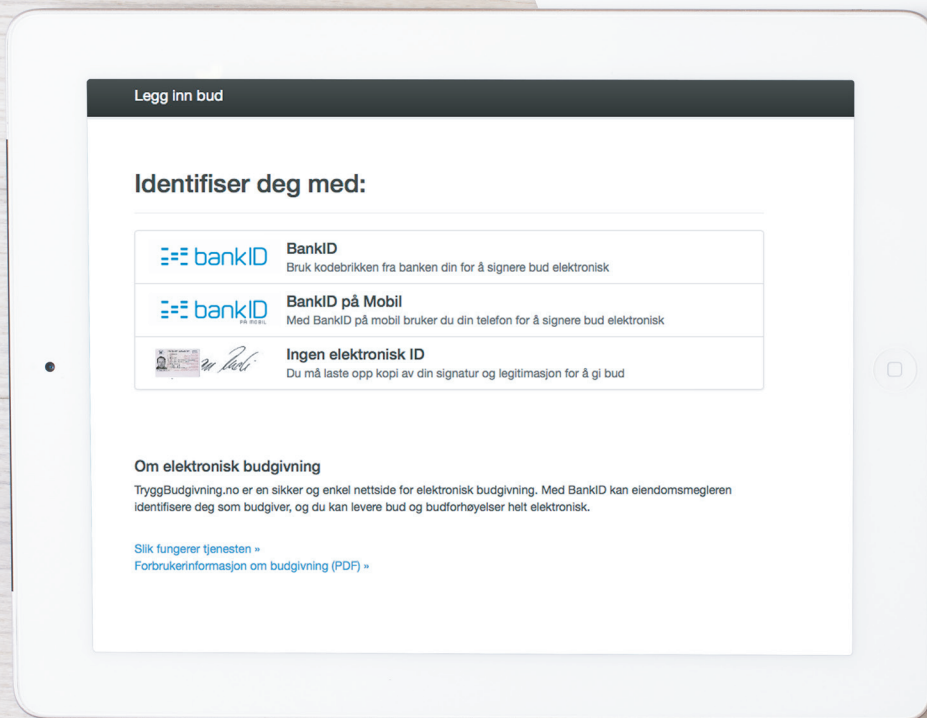


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265813/bjigyhhggg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Susanna Hjelset

EIENDOMSMEGLER | JURIST | PARTNER

47 02 55 66

suh@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no