

Æ

Lørenveien 50

0585 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	22
Informasjon & dokumenter	104
Kort om oss	227

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

Lørenveien 50, 0585 Oslo, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 124 Bnr. 217 Snr. 170 og Gnr. 124 Bnr. 217 Snr. 187 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 65 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 65 kvm, BRA-i: 60 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 10 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

2012

TOMT

Eiet tomt 7393 kvm

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård, plen, beplantning, benker og interne stikkveier.

PRISANTYDNING

5 850 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Truls Herman Tofteng datert 27.11.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 773,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 31 001,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 850 000,- (Prisantydning)

kr 1 773,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 851 773,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr - garasje)

kr 146 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 851 773,-))

kr 148 095,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 999 868,- (Totalpris inkl omkostninger)

Kjøper har anledning til å kjøpe valgfri boligkjøperpakke til kr 9 950,- Dette er valgfritt, og tegnes ved signering av kjøpekontrakt. Dersom dette velges, er totalpris kr 6 009 818,- (inkl omk og valgfrie omkostninger)

Eierskiftegebyr tilkommer fra Techem: 350,- på selger, og 350,- på kjøper.

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 580,- pr. mnd.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto fjernvarme, internett, vedlikehold, driftskostnader, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Fellesutgiftene for leiligheten (pt.totalt kr 3 130,-) er fordelt på følgende måte:

- Felleskostnader kr. 1 931

- A-konto fjernvarme kr. 780

- Altibox Flex kr. 419

I tillegg kommer det felleskostnader på parkeringsplassen på kr. 450 per måned.

Fjernvarme avregnes 1 gang pr år., senest i løpet av 2 kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.

I dialog med styret per e-post den 19.11.24 informerer styret om en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.01.2025. Styret informerer også den 03.12.24 at det ikke er forventet noen økning av felleskostnader på garasjeplassen. Det har ikke vært budsjettmøte ennå, men styret forventer ikke store utgifter. Hvis det blir noe så blir det som for leilighetene, som går 5% opp i januar.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Yuwen He

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Ta trappa eller heisen opp til 4. etasje. Leiligheten har adkomst fra svalgangen, som forøvrig vender ut mot det hyggelige gårdssrommet, skjernet fra bilveien. Velkommen!

Entréen er nett, og akkurat passe stor. I våre øyne er det helt riktig fordeling av kvadratmetre. Her har du plass til garderobeløsning for å henge opp yttertøy og å sette fra seg sko man bruker i hverdagen. Legg merke til døra som tar deg videre til mellomgangen, rett før stuen og kjøkkenet. Her er det montert skyvedørsgarderobe. Lagringskapasiteten er god, men om du ikke har behov for så mye skaplass, kan du fint innrede med f.eks. kontor plass.

Stuen og kjøkkenet utgjør hjemmets sosiale hjerte. Vi liker at arbeidssonen på kjøkkenet er noe trukket tilbake fra sofagruppen. Det bidrar til at sonene oppleves som selvstendige, men fortsatt i kontakt med hverandre.

Kjøkkenet har slett innredning og medfølgende hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt oppvaskmaskin. Plassen er stor nok til at du kan utvide med ytterligere benk, hyller eller skap. Opp til deg!

Mellom kjøkkenet og sofagruppen er det fin plass til spisebord.

Balkongen er 10 m², og har plass til å innrede med flere sittegrupper, plantekasser og grill.

Det medfølger garasjeplass i kjelleranlegg.

PARKERING

Med leiligheten medfølger det en parkeringsplass (nr. 138). I tillegg til felleskostnadene kommer det felleskostnader på parkeringsplassen på kr. 450 per måned.

Administrasjonsgebyr på kr. 825 påløper for kjøper, i forbindelse med eierskifte av garasjeplassen.

Selger leier pt. ut garasjeplassen for kr. 1 700,-/mnd. Leietaker er pt. ikke sagt opp. Det er to måneders oppsigelse. Kjøper kan

ha dialog med leietaker, og eventuelt inngå ny individuell leieavtale.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
- El-bil : 2000 kroner for ett år

- El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til midt på Løren i Oslo, et hyggelig boområde hvor du finner stort sett alt du trenger i hverdagen i kort gangavstand. Her kan du bo godt i vakre og rolige, men likevel sentrale omgivelser. Løren har de senere årene hatt en enorm utvikling og er nå et moderne boområde, med store grønne lunger og et variert utvalg av servicetilbud.

Leilighetsbygget tilbyr bekvemmeligheter som garasjeadkomst til Løren Torg, som gjør det mulig for beboerne å komme inn og ut tørrskodd, uten å være utsatt for ugunstige værforhold som vind, snø eller regn.

Den indre gårdsplassen er unikt plassert over gateplan, noe som sikrer et rolig og trygt miljø for barn å leke i.

Her er det kort gangavstand til et rikt servicetilbud og flotte grøntområder. Både Løren og Økern T-banestasjoner er i gangavstand fra boligen og tar deg begge retninger inn mot byen, i tillegg til flybuss og flere andre busslinjer. Det er gangavstand til Hasle via nyåpnet gangbro like i nærheten. Her finner man Vinslottet med flere servicetilbud deriblant privat legevakt, gastropub, butikker og flere spisesteder med uteservering om sommeren. I tilknytning til Peer Gynt parken har Nasjonalteateret teater i Kanonhallen.

Parker

Like ved ligger skulpturparken Peer Gynt, "Lørenparken". Parken er et naturlig samlingspunkt i nærområdet, og er tilrettelagt med lekeapparater, skulpturer, sittegrupper, og en ballplass som om vinteren omgjøres til skøytebane. I nærheten finner du også andre store grøntområder som Sinsenparken, Lørenbanen, Muselunden, Torshovdalen, Tøyenparken, Valle Hovin og Bjerkedalen park.

Dagligvarehandel og servicetilbud

Dagligvarehandel kan gjøres på nærbutikkene Rema 1000, Meny, Løren Fukt og Grønt og Joker som alle ligger i gangavstand fra boligen. På Løren Torg finner du i tillegg til dagligvarer også en

rekke servicetilbud som apotek, bokhandel og frisør.

Det er et godt utvalg av flere restaurant- og take away-tilbud i umiddelbar nærhet. Dominos Pizza, Sanjay's, Umai Sushi, Peppes Pizza, Eat Thai, Sara Pizzeria, Hy's Street food & juice bar og Fryd gastropub. For en hyggelig kopp kaffe er Kaffebrenneriet, Baker Norby og Baker Hansen populære kafeer i området, samt Samson på Vinslottet.

På Løren er det også en hyggelig handlegate med ytterligere tilbud som blomsterbutikk, dyrlege, legesenter, Lørenklinikken, Min hudklinikk, Sterk trening og Zaga hårstudio, Europris City og massasjetjenesten Squeeze. Den populære butikken Greenkids med klær til og utstyr til barn finner du i Lørenveien.

Det er gangavstand til Økern som er i sterk utvikling med planer om å bli sentrum for nye Hovinbyen. Økern Portal sto ferdig høsten 2021 og er et kombinert kontorlokale med næringsvirksomhet. Det foreligger planer fra Steen & Strøm og Storebrand om å bygge ut et urbant, bærekraftig og levende bysentrum med torg, parker og møteplasser. Det bygges i tillegg flere nye kontorbygg i nærområdet og to nyoppførte hoteller.

Les mer på: Les mer på <https://www.loren.no>.

Fritid

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy. Det er også taekwondo, wushu og andre kampsportklubber i området. Det er også kort vei til Sterk Treningssenter i Lørenveien, med flere dyktige personlige trenere, gode apparater og treningstimer. Det er også gangavstand til SATS Hasle og SATS Carl Berner. Crossfit Oslo åpner et nytt senter på Løren i løpet av høsten.

Lørenbanen aktivitetspark er en park med fotballbane og flere utendørs treningsapparater, som gir gode muligheter for mosjon for både store og små. Her er det muligheter for både individuell og felles trening. Aktivitetsparken driftes av Hasle-Løren Idrettslag og kan brukes av alle.

Skole/Barnehage

Det er et bredt utvalg av både barnehager og skoler i nærheten av leiligheten. Boligen har gangavstand til barneskolene Sinsen, Løren og Refstad (midlertidig flytt til Bredtveit). For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Frydenberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Bjerke og Kuben videregående. Det er også et stort utvalg av barnehager i kort gåavstand fra leiligheten.

Høyskoler og universitet

T-banen tar deg raskt til både Handelshøyskolen BI Nydalen i løpet av ca. 6 minutter og Universitetet på Blindern i løpet av ca. 11 minutter.

BEBYGGELSE

Det er blokk- og næringsbebyggelse i området. Området er i utvikling, og byggeaktivitet må påregnes.

TOMT

Eiet tomt, 7393 kvm

ADKOMST

Fra bakgård via stikkvei, fra Lørenveien. Det vil bli skiltet til fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Fra leiligheten er det ca. 250 meter til T-banen, som tar deg raskt til både Nydalen og sentrum. I tillegg stopper både 23- og 24-bussen og flybussen i nærområdet. Videre er det sykkelfelt med bysykkelordning.

Innhold

INNEHOLDER

- Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

- Bod i kjeller på 5,1 kvm. Bod er merket med: 170

- Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 138 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

BYGGEMÅTE

Bygning fra 2012.

Utvendig:

- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betong med teglstein og panel på fasade.
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:

- Heis.
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong/elementer.
- Dørcalling.
- Radiatorer.
- Felles varmtvann.

BALKONG

- Ca. 10 kvm.
- Rekkverk på 113 cm.
- Balkongen er omtrent sør-vestvendt.
- Gulv er dekket med treheller.

VINDUER

- Karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2012.

DØRER

- Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Det er

montert kikkeshull i døren.

- Innvendige dører bestående av malte glatte dører.

OVERFLATER

- Gulv med parkett.

- Vegger med glatt malt utførelse.

- Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

VENTILASJON

- Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventiler.

- Ventilasjon på bad gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

- Kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

VARMTVANN

- Varmtvann gjennom felles anlegg.

OPPVARMING

- Radiator (vannbåren varme) i stue/kjøkken og på begge soverommenbe

- Elektrisk gulvvarme på bad

OPPSUMMERING AV SELGERS EGENERKLÆRING:

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

- Ja, kun faglært.

Firmanavn: Litt Hjelp, Kruse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Maling, ny fugemasse på badet, ny forsegling der veggen møter taket.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja.

Firmanavn: Litt Hjelp, Kruse.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Maling, ny fugemasse på badet, ny forsegling der veggen møter taket.

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

- Ja.

Kommentar: Det ble utført hurtigmåling i 1. etg. og kjeller i januar 2018. Fra rapporten siteres: "Det er ikke målt høye verdier i de to målepunktene i denne perioden. Dette gir en god pekepinn på at det ikke er store radonproblemer i sameiet. Dette kan verifiseres med langtidsmålinger i leilighetene i 1. etg."

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Ingen TG3. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Overflater

Gulv med parkett.

Vegger med glatt malt utførelse.

imling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc. Årstall: 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis svelling mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak:

- Parkett fungerer med dagens tilstand. Vær klar over avviket. Parkett kan skiftes.

Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte glatte dører. Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling på baderomsdør. Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak:

- Svelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.

Skader som fører til mindre reparasjoner og vedlikehold.

Maling/pussing.

Overflater vegger og himling - baderom

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Årstall: 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en sprekt flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Slike sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør jevnlig undersøkes for å vurdere videre utvikling. Skifte av flis må påregnes.

Sluk, membran og tettesjikt - baderom

Plastsluk i dusjsone med delvis synlig klemt mansjett under klemring.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet type sluk/membran og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Ukjent type tettesjikt. Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold. Årstall: 2012.

Vurdering av avvik:

- Ukjent membranløsning på vegger og gulv. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak:

- Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Sanitærutstyr og innredning - baderom

Innredning bestående av vegghengt klosett, servanttinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i servantinnredning.

Konsekvens/tiltak:

- Svelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer plassert: I leilighet

Kursoversikt: Ja

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2012.

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

- Ja.

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

- Ja.

Det foreligger samsvarserklæring for anlegget fra byggeår.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

Generelt om anlegget

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

- Nei.

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

- Nei.

Inntak og sikringssskap

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

- Ukjent.

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

- Ja.

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

- Ja. Tilstandsgrad 2:

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 kvm. Rekkverk på 113 cm. Balkongen er omtrent sør-vestvendt. Gulv er dekket med treheller.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2012.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på boligblokken datert 07.11.2013.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2012

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

- Ja

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

- Ja.

Det foreligger samsvarserklæring for anlegget fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

Generelt om anlegget

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

- Nei

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

- Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Ja Tilstandsgrad2: Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

OPPVARMING

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer tilkoblet vannbåren varme og elektriske varmekabler på baderomsgulvet. Forbruk varmtvann og vannbåren varme avregnes mot innbetalt a-kontobeløp, og faktureres eier.

Selger opplyser om årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh. Faktisk forbruk varierer fra husstand til husstand.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 580,- pr.mnd.

A-konto fjernvarme, internett, vedlikehold, driftskostnader, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring. I tillegg kommer det felleskostnader på parkering på kr. 450 per måned. Totalen (3580,-) er for både leiligheten og garasjeplassen.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen registrerte lån på sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Inntektene i 2023 var totalt kr. 5 958 648. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2023 var totalt kr. 6 000 496. Dette er ca. kr. 400 000 mindre enn budsjettet og skyldes hovedsakelig noe redusert vannforbruk enn budsjettet, og en teknisk føring av kostnader til fjernvarme som hang igjen fra 2022 som ble fakturert til eierne som en ekstra faktura på nyåret 2023. Resultatet av driften året 2023 viser derfor et underskudd på kr. 41 848. Årets resultat på kr. 215 927 fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3371090-1.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 208 145,- Som sekundærbolig Kr. 4 832 479,-

SAMEIE

Sameie: Lørenvangen eierseksjonssameie, Orgnr: 998708885

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeeksjon. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

HJEMMESIDE

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenvangen.com og parkeringssameiet: www.lorenvangeparkering.no

SYKKELPARKERING

Det er to områder for sykkelparkering, samt. et vaskerom i kjelleren. Flere sykkelparkeringsområder finnes også utendørs og i første etasje.

VAKTMESTER

Sameiet har avtale med Bygårdsservice.

TV/BREDBÅND

Sameiet har en avtale med Viken Fiber AS som er leverandør på tv/bredbånd.

STYRETS ARBEID I 2023/2024

Drift og vedlikehold

Heiser: Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Det vises til de alminnelige loggene etter hvert servicebesøk.

Ventilasjon: Det har vært utført periodisk årskontroll av ventilasjon og utskiftning av slitasjedeler av Bjerke ventilasjon AS. Leverandøren har varslet styret om at interne HMS-regler tilsier at sameiet må enten montere utvendige stiger eller bygge om taklukene for å sikre trygg adkomst til taket. Styret har tidligere varslet eierne via mail og på facebook at styret har undersøkt alternativer og varslet om mulig ekstraordinært årsmøte. I ettertid har styret vurdert å skifte ut leverandør som ikke krever bygningsmessig endring.

Vaktmestertjenester ved Bygårdsservice AS: Styret har stort sett daglig kommunikasjon med vaktmester for koordinering av oppdrag i sameiet. I vinter har det vært utfordrende situasjon med tungt snøfall og mye is i Oslo. Mannskap har jobbet på spreng hele vinteren og vi ber eierne om tålmodighet ved slikt vær. Videre mangler det fast avtale om måking av svalganger, og styret vil vurdere ulike løsninger på dette. Vi har også opprettet dugnadsgruppe som forhåpentligvis vil bidra til å få ryddet snø om vinteren.

Brannvern: Sameiet har avtale om årlig inspeksjon av slukkemidler fra Norsk Brannvern AS. Dette er fordi at det er avtalt i vedtektene § 4 at eierne er ansvarlige for å ha slukkemidler i boligene, mens sameiet som helhet har ansvaret for å tilrettelegge for årlig kontroll. Årets kontroll hadde et stort avvik i og med at samtlige branndetektorer er 10 år gamle og ble skiftet ut. Styret peker spesielt på at det er viktig at alle seksjoner har tilstrekkelig slukkemidler. Det er skiftet ut diverse nødlys i garasjen og bodareal.

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene.

Fjernvarme: I forrige årsmøte var styret om at energimålerne var 10 år gamle og åtte skiftes ut av hensyn til riktig måling av vannforbruket. Etter litt planlegging, ble det signert ny leasingavtale med leverandøren og nye energimålerne ble skiftet ut høsten 2023. Samtlige kostnader forbundet med monteringen, er inkludert i leasingavtalen og faktureres derfor seksjonseierne gjennom energiregnskapet.

Arbeider i sameiet:

Tidligere så er det utført skjeggkrebekjempelse, rens av avløpsrør, byttet vannmålere og radiatormålere. I 2024 er det jobbet med b.la. fasadevask og bytte av råtnespiler på bygget, jobbet med sak vedrørende manglende vedlikehold av veigrunn i Vekslerveien (som ifølge styret er en sak mellom Bymiljøetaten og Selvaag, men med sameiet som klagepart). Ifølge styret gjennomføres det muligens ventilasjonsrens neste år og diverse små vedlikeholdsjobber.

Lørenvangen Parkeringssameie (organisasjonsnummer 998 708 893):

Garasjesameiets vedtekter, årsmøteinnkalling og protokoll (2024), med regnskap og budsjett, er vedlagt salgsoppgaven. Styrets mailadresse post@lorenvangeparkering.no

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

STYREGODKJENNING

Ingen styregodkjenning, kun eierskiftemelding. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Diverse

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

DIVERSE

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

Lamper over spisebordet medfølger ikke salget. Gardiner medfølger heller ikke.

Det sorte metallbordet, bordet og stol på balkongen kan medfølge. Vaskemaskin kan kjøpes.

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.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, 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 besluttes 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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

2008/486494-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/499036-5/200 ERKLÆRING/AVTALE

RETT TIL INSTALLASJONER I ETASJE SKILLET.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/499036-7/200 ERKLÆRING/AVTALE

KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/499036-8/200 ERKLÆRING/AVTALE

FJERNVARME.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/499036-10/200 ERKLÆRING/AVTALE

OVERFLATEVANN.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/499036-11/200 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:BETONMAST BOLIGBYGG AS

Org.nr: 935499151

PARK OG SKULPTURER.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-124/217

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/667132-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

Adkomst - fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3

Rettet etter tgl § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/667132-2/200 ERKLÆRING/AVTALE

Teknisk rom 1 - Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3

Rettet etter tgl § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

UTLEIE

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område for detaljregulering med reguleringsbestemmelser. Område omreguleres fra industri til :

- Område for bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau.
- Gang-/sykkelvei.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4732 kan sees hos megler.

Løren har vært og er fortsatt i stor utvikling, og det ferdigstilles og igangsettes stadig nye prosjekter. I dette området må man påregne flere store plansaker, samt byggesaker.

Det anbefales å gå inn på nettsiden til Oslo kommune, under planinnsyn, for å orientere seg i området.

Linken finner du her: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Pågående byggesaker:

* Lørenveien - Oppgradering av Lørenveien fra Lørenvangen til Økernveien. Saksnummer: 202117852.

Søknaden gjelder opparbeidelse av Lørenveien fra Lørenvangen til Økernveien i bydel Grünerløkka. Følgende tiltak er omsøkt:

- Kjørefelt i én retning
- Sykkelfelt i to retninger
- Fortau
- Overvannsanlegg
- Grøntområder med regnbed og møblering
- Belysning

Det er gitt en rammetillatelse den 09.12.2021, med merknader til søknaden. Igangsettingstillatelse er gitt den 16.06.2022. Det ble videre søkt om en endret tillatelse for dispensjon fra §4 i reguleringsplan S-5126, med avslag på søknaden. Endret tillatelse, med etablering av staudebed, ble gitt den 23.03.2023.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117852>.

* Lørenveien 66 - Etablering av aktivitetspark og flerbrukshall.

Saksnummer: 202203613. Søknaden omfatter oppføring av flerbrukshall og etablering av aktivitetspark på Løren, i bydel Grünerløkka. Aktivitetsparken skal være en frodig park med variert vegetasjon, og inngår i trasé for Den grønne ringen, som knytter Hovinbyen sammen. Flerbrukshallen med to etasjer plasseres delvis i terrenget nord på tomten. Taket blir tilgjengelig som en integrert del av aktivitetsparken. Hallen har en 16x24 meter spillflate, samt styrketreningsrom, arbeidsrom, oppholdsrom og kafe/kiosk. Rammetillatelse er gitt den 09.06.2022, med merknader til søknaden. Det er deretter gitt 5 igangsettingstillatelser, der den siste (igangsettingstillatelse 5) er datert 23.05.2024.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203613>

* Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1 - Etablering av offentlig fortau, Lørenvangen torg (offentlig) og offentlig sykkelvei med fortau. Saksnummer: 202007530. Søknad om opparbeidelse av følgende i forbindelse med oppføringen av Gregers kvartal i Lørenveien 51 og Lørenvangen 54:

- offentlig fortau langs Lørenveien 51
- offentlig torg - Lørenvangen torg - ved Lørenveien 51 og Lørenvangen 54

- offentlig sykkelvei med fortau langs Alnabanen, ved Lørenvangen 54 og Peter Møllers vei 1

Rammetillatelse er gitt den 18.02.2021, med merknader til søknaden. Det er deretter gitt en endret tillatelse den 18.04.2023. Endringssøknaden omfatter flere endringer i forbindelse med etableringen av fortau, sykkelvei og Lørenvangen Torg. Det er gitt to igangsettingstillatelser, der den siste er datert 12.06.2023.

Du kan lese mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007530>

* Haslevangen 14 - Riving av bebyggelse. Saksnummer: 202318522. Det søkes om riving av eksisterende kontorbygg på adresse Halsevangen 14 i forbindelse med oppføring av boligbygg i tråd med reguleringsplanen på eiendommen. Rammetillatelse er gitt den 25.01.2024. Igangsettingstillatelse er gitt den 09.07.2024.

* Haslevangen 14 - Oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg. Saksnummer: 202316507. Tiltaket omfatter en oppføring av til sammen 7 sammenhengende boligbygg med en felles tilhørende parkeringskjeller ved adressen Haslevangen 14 på Løren i bydel Grünerløkka. Rammetillatelse er gitt den 29.02.2024, med merknader til søknaden.

* Lørenveien 51 A - Innredning av rålokale til meglerkontor. Saksnummer 202462279. Det er sendt inn søknad om rammetillatelse den 26.11.2024.

* Lørenveien 40 - Rehabilitering av tak. Saksnummer: 202460680. Det foreligger tillatelse til tiltak datert 29.10.2024. Søknaden omfatter rehabilitering av taket på Lørenveien 40, 42 og Peter Møllers vei 4, bydel Grünerløkka.

Arbeidene innebærer:

- Nedtaking av all taktegl
- Riving av lekter, sløyfer og undertakpapp
- Lokal utskifting av fuktskadet undertak
- Legging av ny undertakpapp
- Legging av nye sløyfer og lekter 23/36 mm
- Legging av nytt tegltak

*Lørenveien 40 - Oppføring av løfteplattform og sceneteippe. Saksnummer 202318318. Det foreligger tillatelse til tiltak datert 09.01.2024. Tiltaket gjelder innvendig arbeid i studiolokalet til MatPrat i Lørenveien 40, i bydel Grünerløkka. Det søkes om etablering av løfteplattform i 2.etasje i trapp opp til et studiokjøkkenet, som ligger i samme etasje, men på et eget nivå. I tillegg skal det monteres et sceneteippe.

Pågående plansaker:

Under følger en oppsummeringsliste over de største plansakene pr. d.d:

* Lørenvangen 25 - Planforslag til politisk behandling -

Boligblokker: Saksnr. 201909046

Hensikten med forslaget er å legge til rette for transformasjon fra industri til bolig på en sentral eiendom på Løren. Det pågår boligutbygging på flere tilstøtende eiendommer, og bebyggelsen på Lørenvangen 25 skal tilpasses denne.

* Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13 - Planforslag til politisk

behandling - Detaljregulering for boliger: Saksnr. 201509417

Selvaag Bolig ASA og Orkla ASA foreslår å omregulere den eksisterende industribebyggelsen fra kontor og industri til boligbebyggelse i 4-8 etasjer, barnehage, næring, park og offentlig

torg. Det er foreslått ca. 320 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ med lavere utnyttelse og høyder (3-8 et.) i tråd med overordnede føringer som gir ca. 195 boliger, større park som blir sikret opparbeidet før boligene kan tas i bruk, og bevaring og gjenbruk av den gamle Tranfabrikken i sin helhet.

PBE anbefaler alternativ 2. Se kommunens sider for å følge utviklingen i saken:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201509417>

* Detaljregulering: 201807232. Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre

endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk behandling. Fremdriftsplan er ikke ferdig utarbeidet. Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201807232>.

* Detaljregulering: 202453643. Økernveien med sidegater -

Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Grønn mobilitet. Fremdriftsplan er ikke ferdig utarbeidet. Du kan lese mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453643>

* Detaljregulering: 201906192. Økernveien 119 - 121 - Eikenga 31 - 33 - avklaringsfase 1 - Næringsutbygging. Fremdriftsplan er ikke ferdig utarbeidet.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906192>.

* Detaljregulering: 201615880. ØKERNVEIEN 115. Gnr. 124 Bnr. 2 Det planlegges bygging av hovedsakelig boliger. Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger. Fremdriftsplan er ikke ferdig utarbeidet.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201615880>.

* Detaljregulering: 201801786. Økernveien Eiendom AS ved Stor-Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Økernveien 97-99,

«Hasle Stasjon» fra kontor/forretning (Bilforretning) til boliger med næringslokaler i de nederste etasjene mot Økernveien og T-baneperrongen, nye gater og torg.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201801786>

* Detaljregulering: 201801786. Økernveien 97 - Avklaringsfase 2 - Omregulering til boligformål. Økernveien Eiendom AS ved Stor-Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Økernveien 97-99, «Hasle Stasjon» fra kontor/forretning (Bilforretning) til boliger med næringslokaler i de nederste etasjene mot Økernveien og T-baneperrongen, nye gater og torg.

Ler mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022148418&fileid=10514524>

* Detaljregulering: 201609079. Hjørnetomten

Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m. NG COMMERCE AS foreslår å omregulere Hjørnetomta i krysset Økernveien/ Grenseveien fra bolig/kontor/forretning/bevertning, gangvei, gang-/ sykkelvei, tunnelbane, og sporvei til bolig/kontor/forretning/bevertning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (bydelsarealer, helse, velvære)/hotell/overnatting, felles kjørevei, torg, gang-/sykkelvei, sykkelanlegg, bane, annen banegrund - grøntareal og annen veggrunn - grøntareal.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201609079>

* Detaljregulering: 201908559. Økernveien 145 med flere (Økern sentrum) - Flerfunksjonelt bysentrum med høy andel bolig.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201908559>

* Detaljregulering: 202302839. Økern torgvei 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig, næring og kultur - Økern syd.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302839>

* Detaljregulering: 202006656. Økern torgvei 1 og Økernveien 148 - 150 - Detaljregulering til politisk behandling - Boliger og næring.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202006656>

Løren har generelt vært i stor utvikling og det ferdigstilles stadig nye prosjekter.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 850 000,- (Prisantydning)

kr 1 773,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 851 773,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr - garasje)

kr 146 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 851 773,-))

kr 148 095,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 999 868,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Eierskiftegebyr (Kr.6 385)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 851 773,-) (Kr.54 405)

Visningshonorar (Kr.2 975)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Grunnpakke (Kr.9 940)

Foto (Kr.6 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.129 405)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0290

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder

tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Alice Brandwijk

SAKSBEHANDLERE

Alice Brandwijk
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 92 30 18 87 / E-post: alb@eie.no

Jacob Santiago Salvesen
Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
Mob: 45 51 23 55
[/ E-post: jsa@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

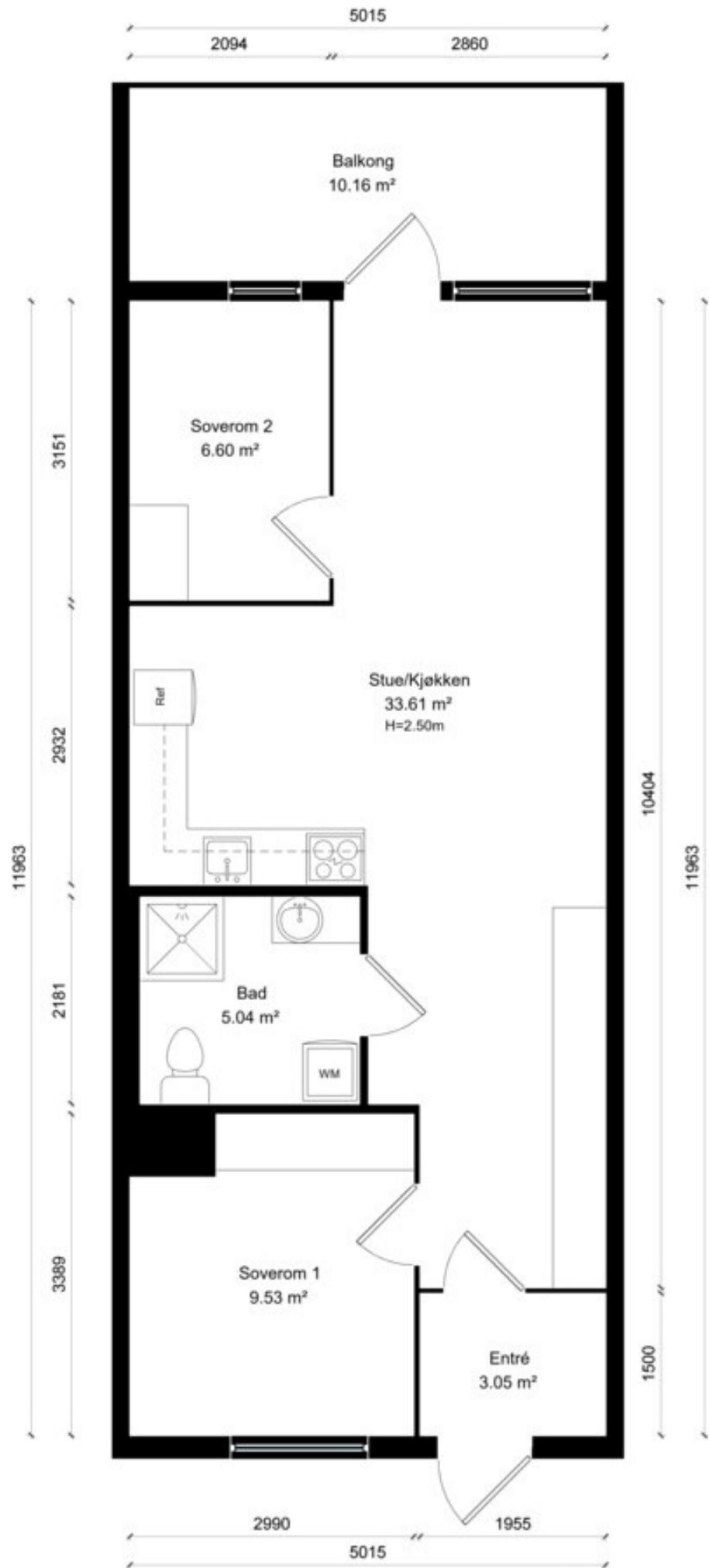
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

Lørenveien 50

4.Etasje



















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









BOSCH

BOSCH













































VED BRANN.
TRYKK INN GLASSET
FOR SIKKER STOPP
AV HES.







138




VASK







Nederman













BAKER HANSEN

1861
BAKER
HANSEN

1861 BAKER HA




unntatt



KAKE
MED BILDE
LLER TEKS
DU HAN GÅ HVER
DAG GYKNE!

ANSEN

MÖTE
MAT 2
VI LÅGER ALL
ERA SMÅTT HUS
I H. SALÅTER

ÅCENT
7-18
8-18
VELKOMMEN
TIL OSS!

BAKE H



Farts-
dempere



Tenk deg et nybakt brød
rykende ferskt fra ovnen.
Tenk deg et nybakt brød
og lytten er din
fordel til smaklig sund.

HEM BENTRAM
MASKINFABRIK



5
Brødfavorit
HAVIESPELT
GROV spelt 57,-
H OTTEN 35,-
GÅRDSPELT 86,-
HÅRDETS SUPERGROV 100,-

AND~
... med vår
brødkaff og se
hvilket brød
som er på tilbud!
Bestil, betal &
hent pakket og
klart - geniale!

BR
a
He
geni
Last ned
sikre deg
favoritt

Marblebrød
kr 25

Følarn
kr 55

Chokolade
kr 55

DÅRSK
kr 56

Havneses
kr 55

Gavelsort
kr 55

Grovt
kr 55

Havnes
kr 75

sweet
mango, bringebær
kr 12

Reker
kr 12

bagel
kr 12



Retning Vestli
Direction Vestli

09:08

Spor Track

4 Vestli

1 min

1

4 Vestli

11 min

1

4 Vestli

09:33

1

Retning Storo
Direction Storo

09:08

Spor Track

4 ~~Bergkrystallen via Storo~~

5 min

2

4 ~~Bergkrystallen via Storo~~

09:29

2

4 ~~Bergkrystallen via Storo~~

09:37

2





LOREN TORG

norli

ZACA Hårstudio

MENY

Loren's Cafe

LOREN
LÅG PRIS
LORENVENN!
uten kjøp

APOTEK



+ APOTEK 1

nille

alliance

Løren

Synsklinikk

Synsklinikk

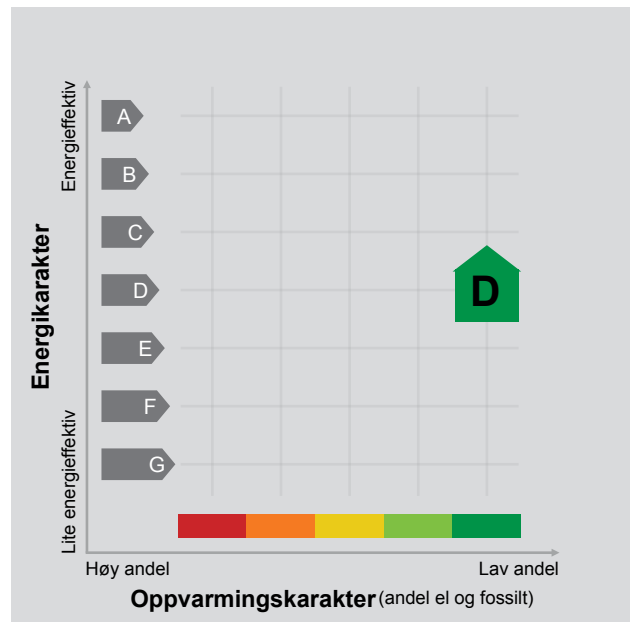
LØRENV

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 50
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	170
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878951
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-56721
Dato	03.12.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 varmelementer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Montér 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

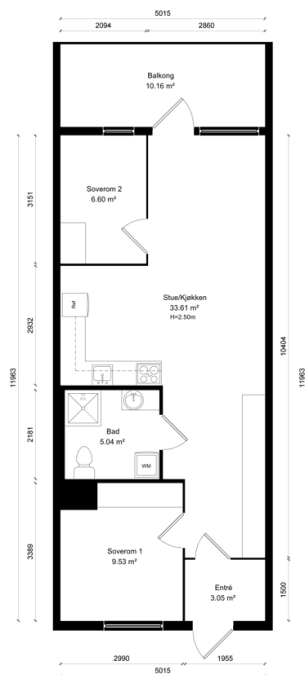
Tilstandsrapport

📍 Lørenveien 50, 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 217, snr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 20463-1993

Referansenummer: KB8055

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Lørenveien 50. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 2012.

Utvendig:

- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betong med teglstein og panel på fasade.
- Flatt yttertak, teknet med papp/membran.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:

- Heis.
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong/elementer.
- Dørcalling.
- Radiatorer.
- Felles varmtvann.

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård, plen, beplantning, benker og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 250 m
Dagligvare: 50 m
Barnehager 1.0 km: 18
Barnefamilier i grunnkrets: 30 %
Kirkesogn: Sinsen
Grunnkrets: Løren øst
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Løren

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er compatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

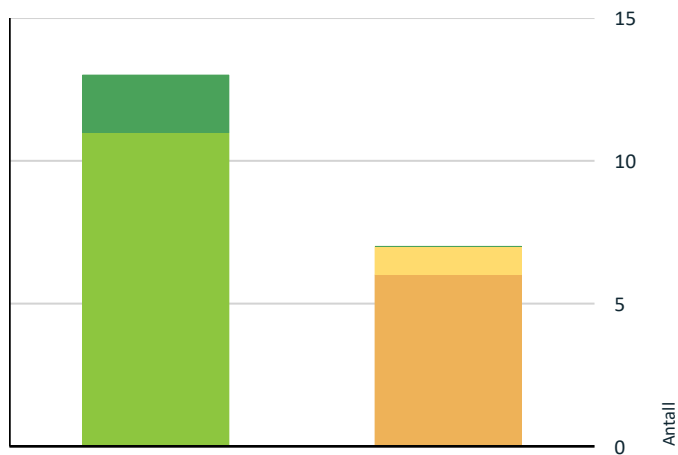
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

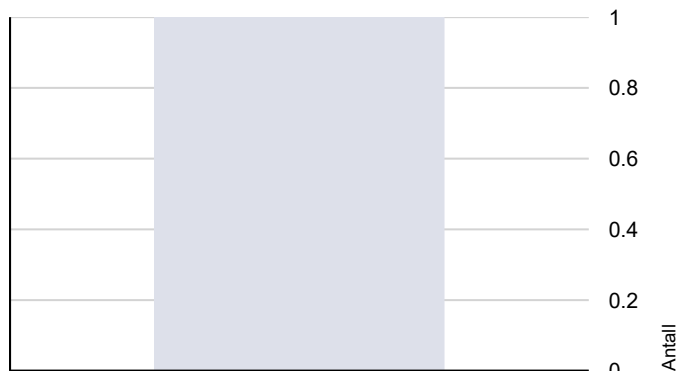
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

Standard
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TE1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2012.

TE1 Dører

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Det er montert kikkehull i døren.



Produktinformasjon

TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 kvm. Rekkverk på 113 cm. Balkongen er omtrent sør-vestvendt. Gulv er dekket med treheller.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis svelling mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett fungerer med dagens tilstand. Vær klar over avviket. Parkett kan skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Årstall: 2012

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte glatte dører.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling på baderomsdør.

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Swelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.

Skader som fører til mindre reparasjoner og vedlikehold. Maling/pussing.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad oppført som kabinbad fra byggeår.

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning bestående av vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2012

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprekt flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør jevnlig undersøkes for å vurdere videre utvikling. Skifte av flis må påregnes.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall/høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Årstall: 2012

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjsone med delvis synlig klemt mansjett under klemring.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet type sluk/membran og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Ukjent type tettesjikt.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

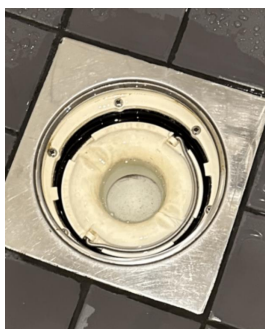
- Det er avvik:

Ukjent membranløsning på vegger og gulv. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

4 ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.

4 ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Papirtest

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det ble gjort målinger med fuktindikator på utsatte steder, det er sett etter riss, skader, sprekker etc.. som kan indikere bakenforliggende fuktskader og avvik er da kommentert i tidligere punkter.

Årstall: 2024

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2012

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

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

Årstall: 2012

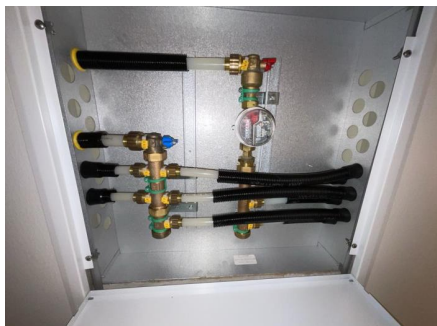
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Rør i rør system med tilgang til fordelerskap i tak på badet. Det er tilgang til stoppeventiler i fordelerskapet, stoppeventiler er funksjonstestet ved befarings. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til baderomsgulv.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Fordelerskap

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Felles soilrør er ikke synlig inne i leiligheten.

Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2012

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventiler.

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Årstall: 2012

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befarings.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme plassert i stue/kjøkken og på begge soverom.

Justeringsventiler fungerer. Ingen synlige lekkasjer.

Felles anlegg utenfor leiligheten er ikke vurdert.

Radiatorer og anlegg er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsansvar, selv om det ikke er undersøkt i dette tilfellet.

Årstall: 2012

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I leilighet
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

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

Ja

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

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for anlegget fra byggeår.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Tilstandsgrad 2:

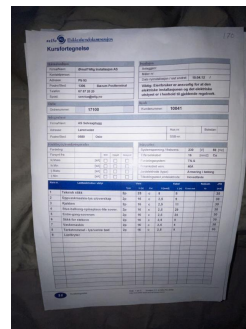
Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Tilstandsrapport

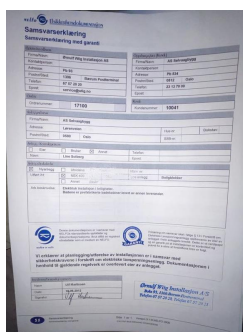
Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringer



Kursoversikt



Samsvarserklæring

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	60			60	10
Kjeller		5		5	
SUM	60	5			10
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

Bod i kjeller på 5,1 kvm. Bod er merket med: 170

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 138 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Maling, ny fugemasse på badet, ny forsegling der veggen møter taket. Det foreligger faktura fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	217		170		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lørenveien 50

Hjemmelshaver

He Yuwen

Kommentar

Økonomiske opplysninger om seksjonen:

Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 3 130,00 kr Månedlig

Fjernvarme à konto 780,00

Altibox Flex 419,00

Felleskostnader 1 931,00

Felleskostnader til Lørenvangen Parkeringssameie kr 450 pr. mnd.

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Boligselskap

Lørenvangen
Eierseksjonssameie

Felles formue

Kr. 31 001 31.12.2023

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

998708885

Felles gjeld:

Kr. 1 773 31.12.2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2024	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått	4	Nei
Eier	15.11.2024	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	19.11.2024	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB8055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240290		
Adresse	Lørenveien 50				
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?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7	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?	Gjensidige Skadeforsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Yuwen	Etternavn	He		

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

Litt Hjelp, Kruse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Maling, ny fugemasse på badet, ny forsegling der veggen møter taket.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Litt Hjelp, Kruse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Maling, ny fugemasse på badet, ny forsegling der veggen møter taket.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **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 13.**
 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:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **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 Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **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 Kommentaar
17. **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 Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

Det ble utført hurtigmåling i 1. etg. og kjeller i januar 2018. Fra rapporten siteres: "Det er ikke målt høye verdier i de to målepunktene i denne perioden. Dette gir en god pekepinn på at det ikke er store radonproblemer i sameiet. Dette kan verifiseres med langtidsmålinger i leilighetene i 1. etg."

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. 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

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

Nei Ja Kommentar

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 næringsseiendom, 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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
LØRENVEIEN 50

Dato: 14.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501419
930905

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20241114 for LØRENVEIEN 50.

GNR. 124 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.2008.

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

7393 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

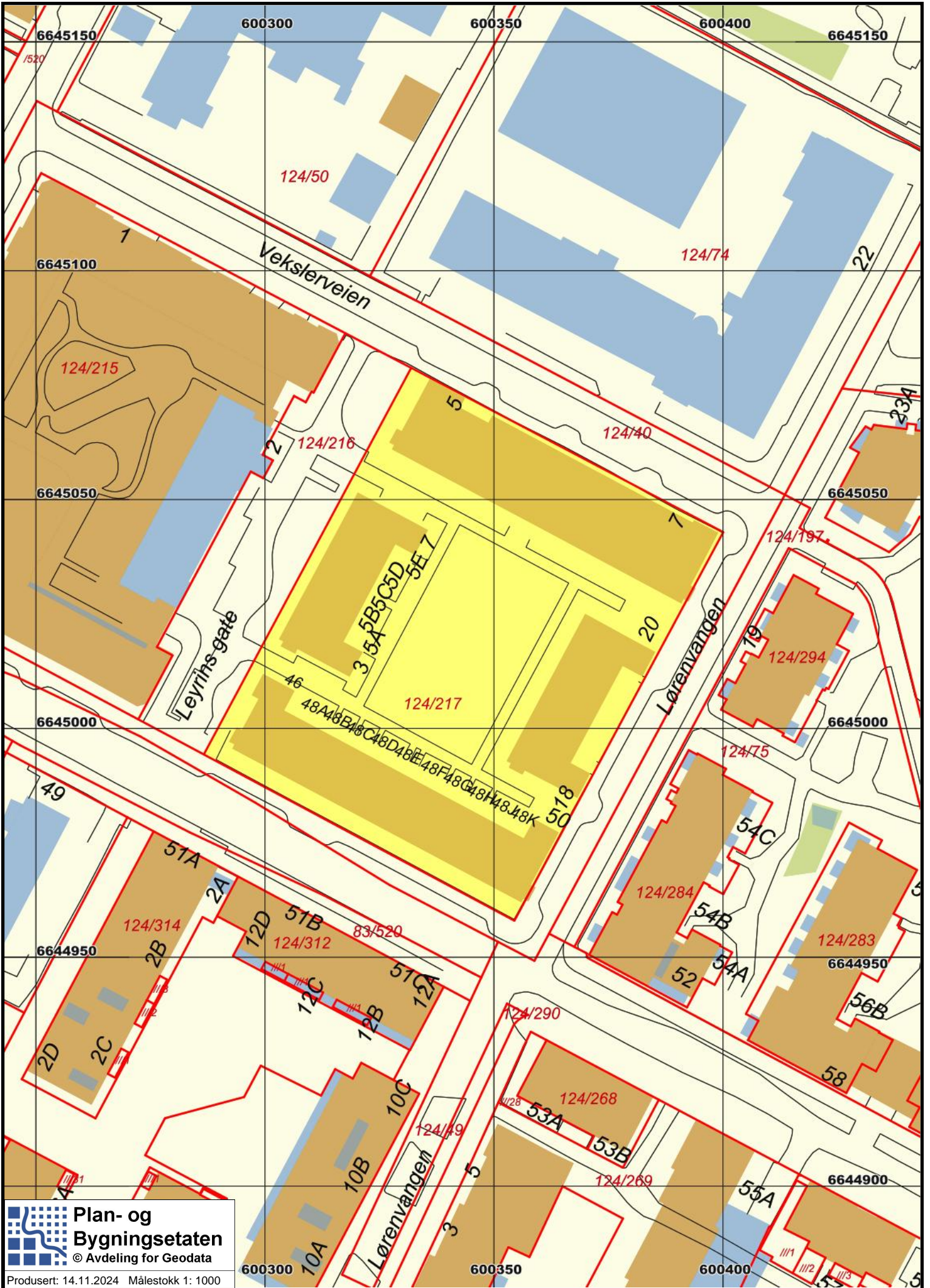


Plan- og bygningsetaten

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



600300

600400



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.11.2024

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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136176/ 86501419

Deres ref.:

Adresse: LØRENVEIEN 50

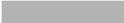













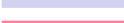


















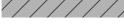


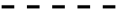










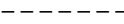
Kommentar:

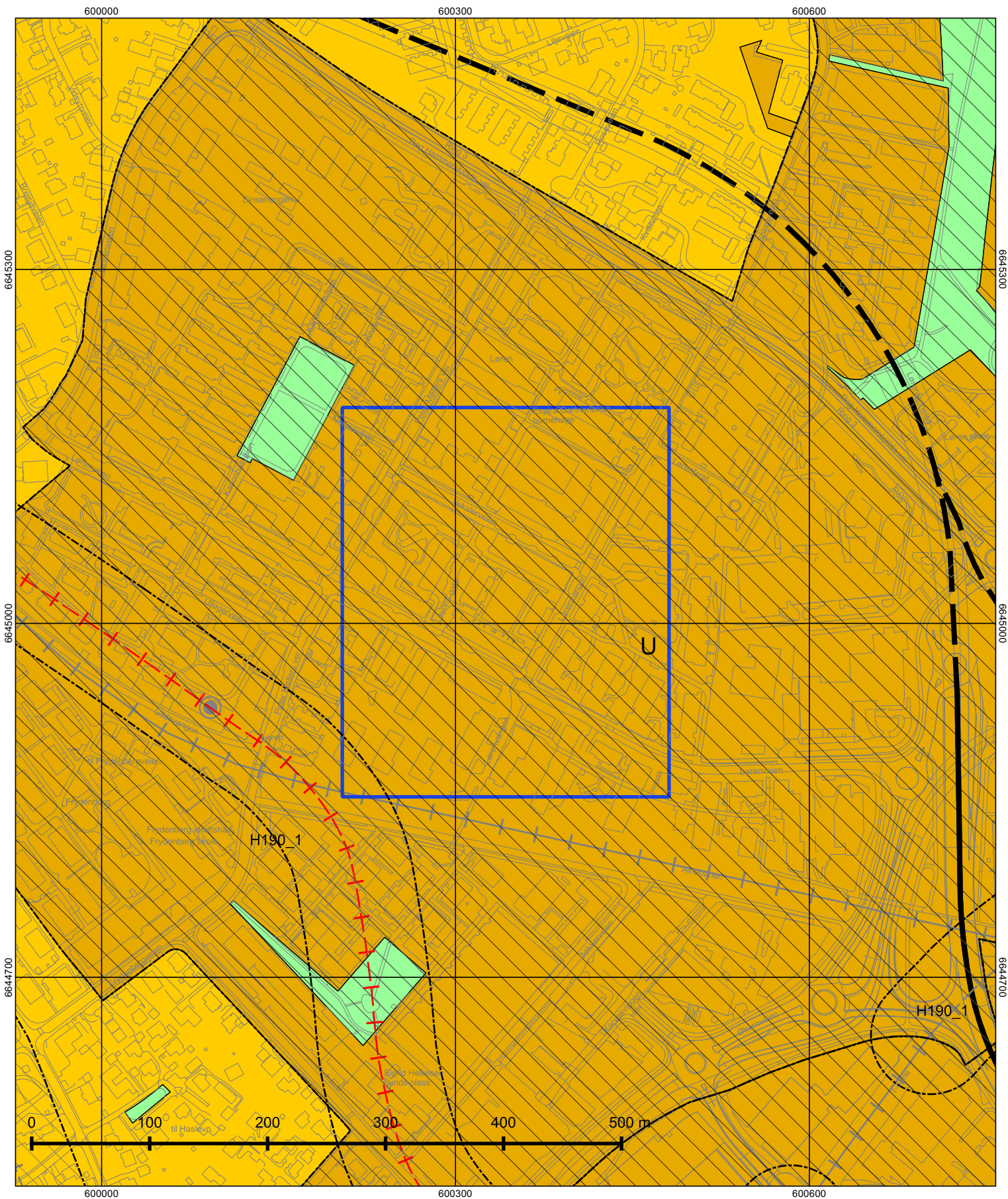
Gnr/Bnr: 124/217

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Byggelinje
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	141 - Forr./kontor/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2082 - Parkeringsplasser		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	671 - Spesialområde bevaring parkering		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136176/86501419
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20
eierskifte@bori.no
www.bori.no

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret

Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
v/Alice Brandwijk

Deres Ref 8163245 / 264/3002822/15-24-0290
Viser til bestilling av 14.11.2024

Lillestrøm, 19.11.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/husordensregler.
Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll og vedtekter for Parkeringssameiet.
Techem informasjonsskriv vedrørende fjernvarme, samt eierskifteskjema vann, varme og gass.

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

Eier i henhold til vårt register:

He, Yuwen

Seksjonsnummer: 170

Adresse: Lørenveien 50, 0585 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskapet: Lørenvangen Eierseksjonssameie

Gnr/Bnr: 124 / 217

Kommune: OSLO

Organisasjonsnummer: 998708885

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning: Nei

Forkjøpsrett: Nei

Parkering: Ja, plassnummer 138 i Lørenvangen Parkeringssameie.

Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører

Forsikringsselskap:

Protector Forsikring ASA 3371090-1.1

Selskapets lån: Sameiet har pr. i dag ingen lån.

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:

Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 3 130,00 kr Månedlig

Fjernvarme à konto	780,00
Altibox Flex	419,00
Felleskostnader	1 931,00

Felleskostnader til Lørenvangen Parkeringssameie kr 450 pr. mnd.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.

Ligningsposter pr. 31.12.2023

Formue Kr. 31 001

Gjeld Kr. 1 773

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:

- Festet tomt: Nei
- Dyrehold: Ja, se husordensreglene punkt 10.
- Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene. Fjernvarme avregnes 1 gang pr år., senest i løpet av 2 kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for, må dette tas hensyn til ved oppgjør/eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.
- En av sameiets seksjoner er opprettet som et eget tingsrettslig parkeringssameie.
- TV og Bredbånd: Sprøsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenvangen.com (Parkeringssameiet www.lorenvangeparkering.no)

Eierskiftemelding:

Eierskiftegebyr : kr 6 385,- inkl mva, faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

Eierskiftegebyr parkering: kr 2 750,- inkl mva, dette gebyret gjelder kun dersom parkeringsplassen selges alene og ikke sammen med seksjonen.

Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.

Melding om ny eier sendes til:

eierskifte@bori.no

eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder

Kontakt informasjon til styrets leder: Steffen Tronstad , steffen@oslohandelseiendommer.no 476 34 444

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer.

Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til

tlf: 63 89 02 00 eller eierskifte@bori.no

Annen informasjon: *Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.*

Med vennlig hilsen

BORI BBL

Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle

Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader



Telefon: 63 89 02 00



VEDTEKTER FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012

Endret i Årsmøte 29.04.13.

Sist endret på årsmøte 15.4.2024

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.

Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyringsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjonene.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Parkeringsdelen” er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
 - Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
 - Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(likte).

3.3. Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeseksjonen:

- Bygningsforsikring som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.

- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Bygningsforsikring etter fratrekk av parkeringsseksjonens andel.

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjonen etter avvikende brøk:

- Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3 fordeles slik: Garasjeseksjonene/LVP: 77,5%. Bolig og næringsseksjonene: 22,5%. Denne brøken gjøres gjeldende fra 1.januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsopling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7

Styrets kompetanse

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11 **Om årsmøtet**

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake..

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13 **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 **Boligseksjonenes vedlikeholdsfond**

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskifting av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicapplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvengen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendig” fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.

Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17,8.4.21 og 15.4.24.

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
- 2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.
- 3.7 På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1 november til 1 mars. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
- 5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.
- 5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

8.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknute!

8.2 Papiravfall

Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.

8.3 Glass

Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

- 8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

10 DYREHOLD

- 10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.

- 11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.

- 11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

12 PARKERING OG KJØRING

- 12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

- 14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

- 18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

- 17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

- 18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN PARKERINGSSAMEIE
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 28/6-2012
Endret på sameiermøte 10/4-2019

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Lørenvangen Parkeringssameie, og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de ideelle eiere av parkeringsplasser beliggende i. underetasje i Lørenvangen Boligsameie i Oslo. Den felles eiendom er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til Gnr 124, Bnr. 217, seksjon nr. 187. Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom hjemmelshaverene til seksjon 187.

Sameiets adresse er Leyringsgate 3,5,7, Lørenvangen 18,20, Vekslerveien 5,7, Lørenveien 46,48,50 i Oslo.

§ 2

Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett

Samtlige eiere av parkeringsplasser (**heretter sameier**) har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige sameiet iht. nærværende vedtekter. Hver sameier har hjemmel til en ideell andel av parkeringsseksjonen, seksjon 187, tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboken hos Statens Kartverk, og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende vedtekter. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Parkeringsseksjonen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette og endre ordensregler for sameiernes bruk av parkeringsseksjonen.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicaplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved parkeringsseksjonens drift og vedlikehold, herunder både de eksterne felleskostnader som er tilknyttet seksjon 187 sin forholdsmessige andel overfor boligsameiet, og de kostnader som er tilknyttet parkeringsseksjonens interne felles drift. Samtlige av parkeringsseksjonens samlede felleskostnader skal fordeles med **lik del** på hver sameier (parkeringsplass). Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. 6 måneder i tråd med godkjent budsjett fra ordinært sameiermøte.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet i parkeringsseksjonen, enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

Sameiet kan kreve etablert panterett i hver enkelt deltakers andel for krav mot sameieren som følge av misbruk eller økonomisk skade forårsaket av sameieren. Pantekravets størrelse skal i så fall utgjøre et beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 25 % av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut det tingsrettslige sameiet med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling.

§ 5

Registrering av nye sameiere

Erverver av ideell andel (og leietaker) av parkeringsplassen må meldes av sameier til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i garasjeseksjon tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum; en leder, ett styremedlem og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder representerer seksjon 187 ved fullmakt i eierseksjonssameiet, etter de bestemmelser som følger av vedtektene i Lørenvangen Boligsameie.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anleggenger og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av parkeringsarealet som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- b) salg, kjøp, eller bortleie av areal.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøte regnes stemmene med en stemme pr. andel (parkeringsplass). En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløyning av misbruker.

§ 14
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16
Forholdet til lov om sameige

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2024 i Lørenvangen Eierseksjonssameie kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024 for Lørenvangen ESEK.

Møtested: Økern Portal, Lørenfarete 1
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring
- Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler
- Sak 7: Valg av styremedlemmer
- Sak 8: Orienteringssaker

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

A) I henhold til vedtektene foreslås Steffen Tronstad (styreleder) valgt som møteleder. En av de fremmøtte signerer protokoll med møteleder.

B) Som stemmeberettiget godkjennes fremmøtte eiere, eventuelt med gyldige fullmakter for dette møtet.

C) Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets årsberetning tas til orientering.

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 er vedlagt og gjennomgås av møteleder. Revisjonsberetning er vedlagt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet på kr. 215 927 overføres til egenkapital.

Styret overfører et nærmere bestemt beløp til sparekonto.

Budsjettet for 2024 tas til orientering.

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000 med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Mot

Forslag avvises

Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring

På årsmøtet i 2023 behandlet sameiet (LVE) en sak om fordeling av driftskostnader mellom avdelingene for bolig-/ næringsseksjoene og garasjeseksjonen (LVP), og resultatet ble en mer rettferdig fordeling av kostnader til forsikring og styrehonorar enn det som vedtektene bestemte den gang. I det samme årsmøtet varslet styret om at vi måtte vurdere en endring til som gjelder en mer rettferdig fordeling av kostnader til adkomstretten som alle seksjoner har over nabotomten, nemlig garasjen til Sameiet 424-3, omtalt som Løren Torg Parkering. Det tok tid å finne ut av disse kostnadene, og derfor har ikke denne saken blitt klar for behandling før nå.

I tidligere år har kostnadene til adkomstretten blitt belastet LVP fullt ut og i henhold til vedtektene. På grunn av dårlig soliditet hos LVP har det tidvis blitt ført som kortsiktig gjeld mot LVE. Dette ønsker begge styrene i LVE og LVP å rydde opp i.

Etter en bred og helhetlig vurdering oppsummerer vi følgende hensyn; Adkomstretten er tinglyst som rettighet på alle seksjoner, både bolig- næring og garasjeseksjonen. Det er derfor formelt riktig at alle seksjonene skal belastes kostnader. Det er derimot ikke helt rettferdig at garasjeseksjonene skal betale så lite som eierbrøken av LVP (utgjørende ca. 21 % i LVE), når denne seksjonen har 144 andeler/parkeringsplasser. Hensynet er at 144 biler sliter vesentlig mer på veibanen, enn boligseksjonene, som jo kun har består av fotgjengere. Dette tilsier en mer nyansert fordeling og vi foreslår derfor følgende tillegg i vedtektene punkt 3.3.

Saken ble behandlet første gang i styremøte den 16. februar 2022 og siste gang på styremøte den 19. oktober 2023. Ny beregning går ut på at kostnaden fordeles med lik sum på alle seksjoner for å finne en slags enhetssum pr. seksjon. La oss si at et fakturabeløp fra Sameiet 424-3 er på kr. 186 000 og fordeles med kr. 1000 pr. seksjon. Deretter ganges enhetssummen opp med 144 p-plasser. LVP skal da belastes kr. 144 000, mens restbeløpet på kr. 42 000 belastes gjenværende seksjoner etter brøk. Ny fordelingsbrøk blir dette $(kr144\ 000 / kr.186\ 000 = 77,5 \%)$ til LVP og $kr. 42\ 000 / kr. 186\ 000 = 22,5 \%$ fordelt på bolig- og næringsseksjonene.

Styrets forslag er:

Setningen i vedtektene punkt 3.3 "- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen." fjernes.

Nytt punkt 3.6:

"Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjonen etter avvikende brøk: Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3, og fordeles slik:

Garasjeseksjonen/ LVP: 77,5 %

Bolig- og næringsseksjonene: 22,5 %"

Det foreslås også at denne brøken gjøres gjeldende fra 1. januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Styrets forslag godkjennes og oppdaterte vedtekter sendes sammen med protokollen.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler

Se vedlagte sak.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes.

Mot

Forslag avvises

Sak 7: Valg av styremedlemmer

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Nedzad Vegara

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Beate Thandivwe Dessingthon
- Jørgen Vivelid Gregersen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Morten Wean

Sak 8: Orienteringssaker

Se vedlagte sak.

I tillegg vil styret orientere om diverse trivselstiltak i sameiet, sykkelvask, fasadevask og dugndsgruppe.

Tatt til orientering

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 29. mars 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder : Steffen Tronstad	2023-2025
Styremedlem : Pia Schultz Brose	2023-2025
Styremedlem : Jørgen Vivelid Gregersen	2022-2024
Styremedlem : Nedzad Vegara	2022-2024
Varamedlem : Torger Aulstad Gjelseth	2023-2025
Varamedlem : Beate Thandi Dessingthon	2023-2025
Varamedlem : Morten Wean	2023-2024

Høsten 2023 flyttet Pia Brose fra sameiet, og Beate Dessingthon har fungert som styremedlem.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeeksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 124, bruksnummer 217 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Langsiktig gjeld:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikring:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/bredbånd:

Spørsmål til tv/bredbånd rettes til Viken Fiber AS på e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 21 45 45 00

Forsikring:

Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 42 014 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave - Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Kommunikasjon:

Styret er opptatt av god dialog med eiere og beboere. Vi legger ut meldinger via Styretavla og sameiets Facebook, eiernes viktigste informasjonskanaler.

Innkomne e-poster i perioden er ca. 676 som behandles fortløpende. Videre har vi løpende dialog med forretningsfører angående formelle saker i sameiet.

Drift og vedlikehold

Heiser: Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Det vises til de alminnelige loggene etter hvert servicebesøk.

Ventilasjon: Det har vært utført periodisk årskontroll av ventilasjon og utskiftning av slitasjedeler av Bjerke ventilasjon AS. Leverandøren har varslet styret om at interne HMS-regler tilsier at vi må enten montere utvendige stiger eller bygge om taklukene for å sikre trygg adkomst til taket. Styret har tidligere varslet eierne via mail og på facebook at vi har undersøkt alternativer og varslet om mulig ekstraordinært årsmøte. I ettertid har vi vurdert å skifte ut leverandør som ikke krever bygningsmessig endring. I skrivende stund er ny avtale mottatt og blir behandlet i neste styremøte.

Vaktmestertjenester ved Bygårdsservice AS: Styret har stort sett daglig kommunikasjon med vaktmester for koordinering av oppdrag i sameiet. I vinter har det vært utfordrende situasjon med tungt snøfall og mye is i Oslo. Mannskap har jobbet på spreng hele vinteren og vi ber eierne om tålmodighet ved slikt vær. Videre mangler det fast avtale om måking av svalganger, og styret vil vurdere ulike løsninger på dette. Vi har også opprettet dugnadsgruppe som forhåpentligvis vil bidra til å få ryddet snø om vinteren.

Brannvern: Sameiet har avtale om årlig inspeksjon av slukkemidler fra Norsk Brannvern AS. Dette er fordi at det er avtalt i vedtektene § 4 at eierne er ansvarlige for å ha slukkemidler i boligene, mens sameiet som helhet har ansvaret for å tilrettelegge for årlig kontroll. Årets kontroll hadde et stort avvik i og med at samtlige branddetektorer er 10 år gamle og ble skiftet ut. Styret peker spesielt på at det er viktig at alle seksjoner har tilstrekkelig slukkemidler. Det er skiftet ut diverse nødlys i garasjen og bodareal.

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene.

Forsikring: Styret har fulgt opp fem skadesaker i perioden.

Fjernvarme: I forrige årsmøte varlset vi om at energimålerne var 10 år gamle og åtte skiftes ut av hensyn til riktig måling av vannforbruket. Etter litt planlegging, ble det signert ny leasingavtale med leverandøren og nye energimålerne ble skiftet ut høsten 2023. Samtlige kostnader forbundet med monteringen, er inkludert i leasingavtalen og faktureres derfor seksjonseierne gjennom energiregnskapet.

Løren Velforening ivaretar fellesarealene og et av styremedlemmene har deltatt på styremøter i Velforeningen. Velforeningen er grunneiere av nabotomten/ hagearealet mellom Løren Torg og vårt bygg A, og mottok en sak om søknad om uteservering hos en av leietakerne i Løren Torg. Styret varslet eierne i sameiet, og spesielt eiere i bygg A om planene, og ba om innspill. Vi mottok kraftige protester om planene, og videreformidlet eiernes holdning til Velforeningen. Velforeningen behandlet saken i to møter, og avstemmingen viste at medlemmene i foreningen ikke ønsket å tillate uteservering.

Velforeningen sa opp avtalen med Securitas og overlot det til medlemmene å inngå egne avtaler. Vårt sameie inngikk avtale med Avarn Security om vektertjenester. Det er ambulerende vakthold med inspeksjonsrunder, samt 30 utrykninger inkludert i prisen.

Styret har avholdt to styremøter, styret har også deltatt på tre styremøter og et ekstraordinært møte i Løren velforening. For øvrig har vi mye dialog på Messenger.

I perioden har det medgått en del for utskiftning av energimålere, manglende vedlikehold av veigrunn i Leyringsgate (som egentlig er en sak mellom Bymiljøetaten og Selvaag, men med sameiet som klagepart), samt å følge opp saken om fasadevask så snart byggingen av Gregers kvartal og Lørenveien nærmer seg ferdig.

Vi har, som normalt, behandlet forespørsler fra eierne som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt, samt vektlagt forsøpling/ renovasjon og forebygging av forsøpling i og rundt vårt Sameie, samt sørget for at seksjonseiere følger våre felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.

Planlagt og organisert kasting i komprimatorbil og avholdt dugnad.

Behandlet klager fra beboere (støy, måkeskrik etc.)

Utarbeidet budsjett for 2024.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 5 958 648. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2023 var totalt kr 6 000 496. Dette er ca. kr. 400 000 mindre enn budsjettet og skyldes hovedsakelig noe redusert vannforbruk enn budsjettet, og en teknisk føring av kostnader til fjernvarme som hang igjen fra 2022 som ble fakturert til eierne som en ekstra faktura på nyåret 2023. Resultatet av driften året 2023 viser derfor et underskudd på kr 41 848.

Den siste tids inflasjon har gjort at driftskostnadene har økt, men det har også sameiets renteinntekter. Disse fremgår som finansinntekter og var totalt på kr. 257 775, og er høyere enn budsjettet. Finansinntekten er dessuten en økning fra kr. 111 558 i 2022.

Årets resultat på kr. 215 927 fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Siden sameiets driftsresultat stort sett går i balanse mot inntektene, eller et mindre underskudd, arbeider styret aktivt med å vurdere leverandøravtalene. Vi vil skifte ut ventilasjonsfirma, delvis på grunn av besparelse i driftskostnader, og delvis fordi vi unngår kostnader for endringer av bygningen.

Det er også holdt befaringer med renholdsfirmen. Styret vurderer det som et reelt alternativ å skifte leverandør, men vi ser også på muligheten for å ansette en fast renholder i, for eksempel 20 % stilling og etter gjeldende tariff for renholdere.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2024. Kabel-tv, bredbånd beholdes uendret, men a konto fjernvarme er økt noe pga ny leasing avtale med Techem, ref. tidligere gjennomgang.

Det budsjetteres med noe høyere driftskostnad og dette skyldes hovedsakelig forventet økt vannforbruk dersom vi skal spyle fasaden, i tillegg til at kommunale avgifter øker med ca. 20 %. Sameiet har inngått avtale med vaktsselskap som gjør

at vi får noe høyere driftskostnader, samtidig som at avgiften til Velforeningen reduseres noe.

Budsjettet gir et forventet underskudd på ca. kr 189 500 og skyldes hovedsakelig at vi planlegger en fasdevask når situasjonen tilsier det.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre omstendigheter. Disse forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisen. Fjernvarmeforbruk avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, leser av forbruk og kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring: Høsten 2023 har vi byttet ut agentavtalen med Söderberg & Partners (som var agenter for Gjensidige) til Profinans (agent for Protector Forsikring). Dette bidrar til å redusere agenonoraret fra kr. 47 000 til kr. 0 fordi Profinans mottar honorar direkte fra Protector, og dessuten reduseres premien fra ca. kr. 470 000 til ca. kr. 400 000 for året 2024. I budsjetter fremkommer kostnaden som kr. 450 000, og det skyldes at vi budsjetterer med 5 skadesaker med egenandel á kr. 10 000 pr. skade, totalt kr. 450 000.

Oslo, 5.april 2024

Styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie

Nedzad Vegara, styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen, styremedlem

Steffen Tronstad, styreleder

Lørenvangen Eierseksjonssameie

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		4 710 036	4 710 050	4 834 536
Parkering og garasje		245 076	245 100	0
Andre inntekter		122 544	122 550	0
Kabeltv/bredbånd		880 992	881 000	880 992
Sum inntekter		5 958 648	5 958 700	5 715 528
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	228 200	228 200	228 200
Driftskostnader	3	3 621 446	3 962 700	3 236 839
Vedlikeholdskostnader	4	1 326 171	1 393 000	1 034 782
Honorarer	5	309 809	301 400	310 563
Forsikringer	6	457 035	512 000	459 124
Andre kostnader	7	57 836	46 000	46 535
Sum kostnader		6 000 496	6 443 300	5 316 043
Driftsresultat		-41 848	-484 600	399 485
Finansinntekter	8	257 775	184 600	111 558
Sum finansinnt.- og kostnader		257 775	184 600	111 558
Resultat	9	215 927	-300 000	511 043

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		19 493	27 129
Andre kortsiktige fordringer	10	364 529	732 008
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	101 422	457 035
Brenselregnskap	12	329 786	368 236
Bank	13	8 254 047	7 506 250
Sum omløpsmidler		9 069 277	9 090 657
Sum eiendeler		9 069 277	9 090 657
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		8 505 610	8 289 684
Sum egenkapital	14	8 505 610	8 289 684
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		287 768	603 071
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 274	97 297
Annen kortsiktig gjeld	15	227 625	100 606
Sum kortsiktig gjeld		563 666	800 974
Sum gjeld og egenkapital		9 069 277	9 090 657
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		9 069 277	9 090 657
Kortsiktig gjeld		563 666	800 974
Sum Arbeidskapital		8 505 610	8 289 684

Oslo, 22.03.2024 /

I styret for Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad/s/
Styreleder

Nedzad Vegara/s/
Styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen/s/
Styremedlem

Torger A. Gjelseth/s/
Varamedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Sum lønnskostnader	228 200

Note 3 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	155 329
Offentlige avgifter	1 479 055
Vaktmestertjeneste	244 476
Strøm/nettleie	181 617
Fjernvarme	75 435
Renhold / Matteleie	430 250
Containerleie, avfallshåndtering	22 037
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	142 767
Tv, bredbånd	889 762
Nøkler og postkasseskilt	719
Sum driftskostnader	3 621 446

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	219 796
Vedlikehold garasjeanlegg	26 015
Skadedyrkontroll	35 912
Vedlikehold uteanlegg	230 975
Vedlikehold heis	334 878
Vedlikehold VVS	59 399
Vedlikehold ventilasjon	214 504
Vedlikehold elektrisk anlegg	63 313
Vedlikehold brannvernlegg	130 758
Porttelefonanlegg	10 622
Sum vedlikeholdskostnader	1 326 171

Note 5 Honorarer

Forretningsførsel	255 915
Revisjonshonorar	14 000
Andre honorar	39 894
Sum honorarer	309 809

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	457 035
Sum forsikring	457 035

Note 7 Andre kostnader

Datakostnader	38 258
Årsmøte	6 999
Bankgebyr	9 600
Diverse kostnader	2 979
Sum andre kostnader	57 836

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	4 438
Renteinntekt, Nibor	142 629
Renteinntekt, Boligbanken	68 694
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	42 014
Sum finansinntekter	257 775

Note 9. Fordeling bolig /næring /garasje		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 710 036	122 544	245 076	5 077 656
Tv/bredbånd	bolig	880 992			880 992
Sum inntekter		5 591 028	122 544	245 076	5 958 648
Kostnader:					
Lønnskostnader	bolig/nær.	215 303	12 897		228 200
Felleskostnad Velforeningen	bolig	155 329			155 329
Renovasjon	bolig	535 450			535 450
Vann og avløp	bolig/nær.	890 275	53 330		943 605
Vaktmestertjeneste	bolig/nær.	230 659	13 817		244 476
Strøm/nettleie	bolig	181 617			181 617
Fjernvarme	bolig	75 435			75 435
Renhold/Matteleie	bolig	415 567			415 567
Renhold søppelrom	næring		14 683		14 683
Containerleie/Avfallshåndtering	bolig	22 037			22 037
Vakthold/overvåkn/alarm	bolig	142 767			142 767
TV/bredbånd	bolig	889 762			889 762
Nøkler/skilt	bolig	719			719
Vedlikehold bygninger	bolig	219 796			219 796
Vedl. gar.nødllys/kameraovervåk	garasje			26 015	26 015
Skadedyrkontroll	bolig/nær.	33 882	2 030		35 912
Vedlikehold uteanlegg	bolig	230 974			230 974
Vedlikehold heis	bolig	334 877			334 877
Vedlikehold vvs	bolig	41 947			41 947
Vvs Wc pumpe i butikk	næring		17 452		17 452
Vedlikehold ventilasjon	bolig/gar.	165 682		48 822	214 504
Vedlikehold EL	bolig	58 200			58 200
EL- Lysrør søppelrom	næring		5 113		5 113
Vedlikehold brannvern	bolig	130 758			130 758
Porttelefonanlegg	bolig	10 622			10 622
Forretningsførsel	brøk	188 926	11 317	55 672	255 915
Andre honorar/revisjon	brøk	39 786	2 383	11 724	53 893
Bygningsforsikring	bolig/nær.	392 085	23 487		415 573
Forsikring LVP 2023	garasje			41 463	41 463
Andre adm. kostnader	brøk	42 697	2 558	12 582	57 836
Kundeutbytte Gjensidige	brøk	-31 016	-1 858	-9 140	-42 014
Renteinntekter	brøk	-159 283	-9 542	-46 936	-215 761
Sum kostnader/finansposter		5 454 852	147 668	140 200	5 742 721
Resultat		136 176	-25 124	104 876	215 927

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Andel LVP- Løren Torg Parkering 2021	108 030
Andel LVP- Drift Løren 424-3. 2022	154 099
Andel LVP- Drift Løren 424-3. 2023	102 400
Sum andre kortsiktige fordringer	364 529

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Protector 1 kv.	101 422
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	101 422

Note 12 Brenselsregnskap

Fjernvarme	2 088 012
Energiservice og adm.honorar	138 530
Akto.fakt. seksjonseiere	-1 896 756
Sum brenselsregnskap	329 786

Note 13 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	3 110 421
Nibor OBOS. 9820.50.15361	5 062 629
Plasseringskonto BB 9666.01.49802	80 996
Sum bankinnskudd	8 254 047

Note 14 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Bolig	8 234 096	136 176	
Korr Bolig		-97 025	8 273 247
Næring	368 865	-25 124	
Korr Næring		-5 812	337 929
Garasje	-313 278	104 876	
Korr Garasje		102 836	-105 566
Sum Egenkapital	8 289 683	215 927	8 505 610

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Andel strøm des.avs.	3 379
Andel strøm LVP okt-des.avs.	17 920
Årsavg. styrehon avs.	13 779
Heis stans og service avs.	6 250
Service lås og sikkerhet avs.	186 297
Sum annen kortsiktig gjeld	227 625

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	4 945 600	4 710 036	4 710 050	4 834 536
Parkering og garasje	222 300	245 076	245 100	0
Andre inntekter	122 500	122 544	122 550	0
Kabel-TV, bredbånd	881 000	880 992	881 000	880 992
Sum inntekter	6 171 400	5 958 648	5 958 700	5 715 528
Kostnader:				
Lønnskostnader	228 200	228 200	228 200	228 200
Driftskostnader	4 141 700	3 621 446	3 962 700	3 236 839
Vedlikeholdskostnader	1 400 500	1 326 171	1 393 000	1 034 782
Honorarer	312 900	309 809	301 400	310 563
Forsikringer	450 000	457 035	512 000	459 124
Andre kostnader	51 000	57 836	46 000	46 535
Sum kostnader	6 584 300	6 000 496	6 443 300	5 316 043
Driftsresultat	-412 900	-41 848	-484 600	399 485
Finansinntekter	223 400	257 775	184 600	111 558
Sum finansinnt.- og kostnader	223 400	257 775	184 600	111 558
Resultat	-189 500	215 927	-300 000	511 043

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 215.927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 25. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Forslag til årsmøtet i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Nils Aksel Nordeng <nanordeng@gmail.com>

ti. 20.02.2024 13:25

Til:Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>

Til årsmøtet i Lørenvangen Eierseksjonssameie.

Jeg legger frem forslag om å endre følgende setning i punkt 3.7 i husordningsreglene.

På balkong, markterrasser og svalganger er det kun tillatt med «Julebelysning» i perioden 15 november til 20 januar.

Foreslås endret til: På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1. november til 1. mars.

Grunnen til forslaget er at dette er den mørkeste tiden på året og da er det koselig med lys fra balkonger, markterrasser og svalganger.

Vennlig hilsen

Nils Aksel Nordeng, seksjon 055

Sak 7: Oversikt over tillitsvalgte, samt forslag til nyvalg

1. Som styreleder:

Navn: Steffen Tronstad ble valgt for to år i 2023 og er på valg i 2025.

2. Som styremedlemmer:

1. Navn: Beate Thandi Dessingthon, ble valgt som vara for to år i 2023, og foreslås valgt som styremedlem for et år til 2025.
2. Navn: Jørgen v. Gregersen, foreslås gjenvalgt for et år.
3. Navn: Nedzad Vegara, foreslås gjenvalgt for to år.

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Torger Aulstad Gjelseth, valgt for to år i 2023 og er på valg i 2025.
2. Navn: Morten Wean, valgt for et år i 2023. Foreslås gjenvalg til 2025.
3. Navn: Sameiets vedtekter åpner for et varamedlem til.

4. Som valgkomité foreslås:

Er det noen som ønsker å være valgkomité, så gi gjerne beskjed til oss i styret. Hvis ikke, vil styret ivareta oppgaven på neste årsmøte.

5. Som medlem av dugnadskomite foreslås:

Beate Thandi Dessingthon foreslås som kontaktperson for dugnadskomiteen. Det er fint hvis flere eiere ønsker å bidra.

Dato 8. april 2024

På vegne av styret,

Steffen Tronstad

Årsmøte 15.4.24

Monica Dorati <monica.dorati@gmail.com>

ti. 27.02.2024 16:28

Til:Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>

Hei.

Jeg ønsker å legge frem 2 orienteringssaker først og fremst.

Litt på det grunnlaget at det er et stort ønske om at styret får undersøkt mulighetene for å få gjennomført disse sakene.

Jeg håper styret ønsker å ta opp forslagene på årsmøtet.

Sak 1:

Gjesteplasser!

Jeg ser at området med grus og dobbelt sykkelstativ i leyringsgate aldri blir brukt til sykkelparkering.

Vil det være mulig å endre bruken av denne plassen til 3/4 parkeringsplasser for sameiets gjester?

Jeg registrerer at sameiets beboere er flinke til å låne hverandres garasjeplass, men vi kunne trenge noen ekstra plasser uten å måtte låne til oss.

Sak 2:

Fasadeoppgradering!

Mitt forslag er å male/lakkere rekkverkene både på balkongene og svalgangene i stål eventuelt sorte eller en annen mer moderne farge.

Og male det hvite treverket en mer passende, lunere farge mot mursteinen. (For eksempel en beige farge)

Jeg ser av byggene som blir ferdige rundt oss at vårt bygg er veldig utdatert og mener ved små grep som dette at vi kan oppdatere til et freshere uttrykk.

Med vennlig hilsen

Monica Dorati

Lørenveien 50

4.etasje leilighet 172

VEDTEKTER FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012

Endret i Årsmøte 29.04.13.

Sist endret på årsmøte 29.3.2023

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.

Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyringsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjonene.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Parkeringsdelen” er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
 - Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
 - Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(likte).

3.3. Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeseksjonen:

- Bygningsforsikring som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.

- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Bygningsforsikring etter fratrukk av parkeringsseksjonens andel.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdel eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is,

snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakattopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7

Styrets kompetanse

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake..

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetaling og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicapplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendig” fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.

Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17 og 8.4.21

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
- 2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.
- 3.7 På balkonger, markterrasser og svalganger er det kun tillatt med «Julebelysning» i perioden fra 15 november til 20 januar. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
- 5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.
- 5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

8.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknote!

8.2 Papiravfall

Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.

8.3 Glass

Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

- 8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

10 DYREHOLD

- 10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.

- 11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.

- 11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

12 PARKERING OG KJØRING

- 12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

- 14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

- 18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

- 17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

- 18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.

Lørenvangen ESEK

Protokoll for ordinært årsmøte 15.04.2024

Sted: Økern Portal, Lørenfarete 1

21 av 188 mulige stemmegivere var representert.

21 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede.

C) Godkjenning av møteinnkallingen.

Konstituering - Enstemmig vedtatt

A) I henhold til vedtektene foreslås Steffen Tronstad (styreleder) valgt som møteleder. En av de fremmøtte signerer protokoll med møteleder. Lillian Bagstad

B) Som stemmeberettiget godkjennes fremmøtte eiere, eventuelt med gyldige fullmakter for dette møtet.

C) Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsmelding - Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning tas til orientering.

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 er vedlagt og gjennomgått av møteleder. Revisjonsberetning er vedlagt.

Regnskap 2023 og budsjett 2024 - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet på kr. 215 927 overføres til egenkapital.

Styret overfører et nærmere bestemt beløp til sparekonto.

Budsjettet for 2024 tas til orientering.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000 med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring

På årsmøtet i 2023 behandlet sameiet (LVE) en sak om fordeling av driftskostnader mellom avdelingene for bolig-/ næringsseksjoene og garasjeseksjonen (LVP), og resultatet ble en mer rettferdig fordeling av kostnader til forsikring og styrehonorar enn det som vedtektene bestemte den gang. I det samme årsmøtet varslet styret om at vi måtte vurdere en endring til som gjelder en mer rettferdig fordeling av kostnader til adkomstretten som alle seksjoner har over nabotomten, nemlig garasjen til Sameiet 424-3, omtalt som Løren Torg Parkering. Det tok tid å finne ut av disse kostnadene, og derfor har ikke denne saken blitt klar for behandling før nå.

I tidligere år har kostnadene til adkomstretten blitt belastet LVP fullt ut og i henhold til vedtektene. På grunn av dårlig soliditet hos LVP har det tidvis blitt ført som kortsiktig gjeld mot LVE. Dette ønsker begge styrene i LVE og LVP å rydde opp i.

Etter en bred og helhetlig vurdering oppsummerer vi følgende hensyn; Adkomstretten er tinglyst som rettighet på alle seksjoner, både bolig- næring og garasjeseksjonen. Det er derfor formelt riktig at alle seksjonene skal belastes kostnader. Det er derimot ikke helt rettferdig at garasjeseksjonene skal betale så lite som eierbrøken av LVP (utgjørende ca. 21 % i LVE), når denne seksjonen har 144 andeler/parkeringsplasser.

Hensynet er at 144 biler sliter vesentlig mer på veibanen, enn boligseksjonene, som jo kun har består av fotgjengere. Dette tilsier en mer nyansert fordeling og vi foreslår derfor følgende tillegg i vedtektene punkt 3.3.

Saken ble behandlet første gang i styremøte den 16. februar 2022 og siste gang på styremøte den 19. oktober 2023. Ny beregning går ut på at kostnaden fordeles med lik sum på alle seksjoner for å finne en slags enhetssum pr. seksjon. La oss si at et fakturabeløp fra Sameiet 424-3 er på kr. 186 000 og fordeles med kr. 1000 pr. seksjon. Deretter ganges enhetssummen opp med 144 p-plasser. LVP skal da belastes kr. 144 000, mens restbeløpet på kr. 42 000 belastes gjenværende seksjoner etter brøk. Ny fordelingsbrøk blir dette ($\text{kr}144\,000 / \text{kr}.186\,000 = 77,5 \%$) til LVP og $\text{kr}.42\,000 / \text{kr}.186\,000 = 22,5 \%$ fordelt på bolig- og næringsseksjonene.

Styrets forslag er:

Setningen i vedtektene punkt 3.3 "- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen." fjernes.

Nytt punkt 3.6:

"Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjonen etter avvikende brøk: Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3, og fordeles slik:

Garasjeseksjonen/ LVP: 77,5 %

Bolig- og næringsseksjonene: 22,5 %"

Det foreslås også at denne brøken gjøres gjeldende fra 1. januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Styrets forslag vedtektsendring - Vedtatt med 20 stemmer, 1 stemme mot.

Styrets forslag godkjennes og oppdaterte vedtekter sendes sammen med protokollen.

Totalt antall stemmer: 21

Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler

Forslag fra Nordeng, På balkong. markterrasser og svalganger er det tillatt med "julebelysning" i perioden 1.november til 1.mars

Endring av husordensregler - Vedtatt med 17 stemmer, 3 stemmer mot.

Forslaget godkjennes.

Totalt antall stemmer: 20

Sak 7: Valg av styremedlemmer

Styremedlem (2 år)

Nedzad Vegara **enstemmig valgt**

Styremedlem (1 år) (2)

Beate Thandivwe Dessingthon - **enstemmig valgt**

Jørgen Vivelid Gregersen - **enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år) (2)

Morten Wean og Lillian Bagstad **enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 15.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Tronstad, Steffen

2024-05-03

Bagstad, Lillian

2024-05-05

Identifikasjon



Tronstad, Steffen

Identifikasjon



Bagstad, Lillian

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

Sameiermøte i Lørenvangen Parkeringssameie avholdes 15.4.24 i Økern Portal, Lørenfare 1, inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden. Det er godt skiltet til møtesenteret. Møtet holdes etter at årsmøtet til Lørenvangen Eierseksjonssameie som starter kl.18.00 er avsluttet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en sameier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår at årets negative resultat kr 111 755 overføres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år, Forslag: Steffen Tronstad.
- B) Valg av et varamedlem for 2 år, Forslag: Morten Wean

6. OPPGRADERING AV KAPASITETEN I LADEANLEGGET

Oslo, 22.3.2024

Styret i Lørenvangen Parkeringssameie

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme pr. andel (parkeringsplass).

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Benytt utsendte fullmaktsblankett.

Sameiere bekrefter sin deltagelse ved å signere på oppmøtelisten.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte 29.3.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder	: Torger Aulstad Gjølseth	2023-2025
Styremedlem	: Steffen Tronstad	2022-2024
Varamedlem	: Morten Wean	2022-2024
Varamedlem	: Jørgen Vivelid Gregersen	2023-2025

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Det tingsrettslige sameiets navn er Lørenvangen Parkeringssameie. Sameiet har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for eiere av parkeringsplasser beliggende i underetasjen i Lørenvangen Eierseksjonssameie. Den felles eiendom er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til gnr. 14, bnr. 21, seksjonsnr.187. Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom hjemmelshavere til seksjon 187. Sameiet er registret i enhetsregistret med organisasjonsnummer 998 708 893.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Forsikring:

Forsikringen til Lørenvangen Eierseksjonssameie omfatter også parkeringssameiet. Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81830981. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte eier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må eier straks melde skaden til styret.

STYRETS ARBEID

Oppfølging av avtaler og vedlikehold.

Det har vært utfordringer med leveranse av ladebokser for elbil. Leveringsproblematikken har blitt bedre i løpet av høsten 2023.

Forberedende arbeid for oppgradering av kapasiteten til ladeanlegget i parkeringssameie.

Vi ser at kostnadene for drift og vedlikehold av garasjesameiet øker. Spesielt under energi.

For kommende årsmøte skal det velges nytt styremedlem og varamedlem
Styrets mailadresse post@lorenvangenparkering.no

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 721 680. Dette er en økning på kr 13 200 fra budsjettet grunnet salg av portåpnere.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 833 601, kr 160 901 mer enn budsjettet. Årsaken til dette er i hovedsak krav på felleskostnader til Sameiet Løren 424-3.

Resultatet av driften året 2023 viser et årsresultat på kr – 111 755.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forøvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 130 900 grunnet lavere driftskostnader og noe høyere inntekter.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvækst.

6. OPPGRADERING AV KAPASITETEN I LADEANLEGGET

I 2023 har garasjeanlegget fått vesentlig økning i antall elbilladere. Denne økningen har ført til at maksimalkapasiteten til anlegget overstyres og effekten den enkelte lader får om gangen senkes dermed. Konsekvensen av dette er at ladeeffekten den enkelt lader kan oppnå blir betraktelig nedjustert når flere eller alle lader samtidig. Dette problemet antas å øke fremover da det er sannsynlig at flere og flere vil installere elbilladere fremover.

Styret har mottatt flere klager på dette problemet i løpet av høsten 2023 og starten av 2024. En økning i kapasiteten bør dekkes av alle eierne da det på sikt vil gagne alle enten ved salg og/eller fremtidig installasjon av elbillader.

Prisoverslag fra høsten 2023 for å øke ladekapasiteten er på kr 40 000,- og leveres av Akershus Elektro AS. Prisoverslaget har utgått, dialogen er opprettholdt med Akershus Elektro og styret skal komme tilbake med en eventuell bestilling etter årsmøtet 2024. Det kommer i tillegg en ytterligere kostnad ved installasjon av ny strømmåler.

Styret ønsker en kapitalinnhenting på kr 350,- per seksjon, totalt kr 50 400,- for å dekke kostnaden for økt ladekapasitet og installasjon av ny strømmåler.

Styret kan gjennomføre en slik innhenting uten flertall i årsmøtet, men velger likevel å fremme denne saken.

Styret vil samtidig søke Oslo Kommune om tilskudd for å oppgradere anlegget på inntil 50% av kostnaden, hvis denne godkjennes vil beløpet i kapitalinnhentingene senkes deretter.

Oslo,22.3.2024

Styret i Lørenvangen Parkeringssameie

Torger Aulstad Gjelseth/s/
Styreleder

Steffen Tronstad/s/
Styremedlem

Lørenvangen Parkeringssameie

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		708 480	708 500	708 480
Diverse inntekter	2	13 200	5 000	151 600
Sum inntekter		721 680	713 500	860 080
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	34 230	34 200	34 230
Driftskostnader	4	686 264	500 400	699 767
Vedlikeholdskostnader	5	32 672	50 000	22 465
Honorarer	6	53 722	56 100	58 675
Andre kostnader	7	26 714	32 000	35 098
Sum kostnader		833 601	672 700	850 235
Driftsresultat		-111 921	40 800	9 845
Finansinntekter		167	200	113
Finanskostnader		0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		167	200	112
Resultat		-111 755	41 000	9 957

Lørenvangen Parkeringssameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		755	121 092
Andre kortsiktige fordringer	8	3 379	78 419
Bank		423 021	353 897
Sum omløpsmidler		427 155	553 408
Sum eiendeler		427 155	553 408
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		34 248	146 003
Sum egenkapital	9	34 248	146 003
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		8 713	12 470
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 285	9 565
Annen kortsiktig gjeld	10	375 908	385 369
Sum kortsiktig gjeld		392 906	407 405
Sum gjeld og egenkapital		427 155	553 408
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		427 155	553 408
Kortsiktig gjeld		392 906	407 405
Sum Arbeidskapital		34 248	146 003

Oslo, 22.03.2024 /

I styret for Lørenvangen Parkeringssameie

Torger Aulstad Gjelseth/s/
Styrets leder

Steffen Tronstad/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Diverse inntekter

Salg portåpnere	13 200
Sum inntekter	13 200

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Sum lønnskostnader	34 230

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader LVE	245 076
Felleskostn. Løren 424-3	172 265
Vaktmestertjeneste	98 184
Strøm/nettleie	83 528
Fjernvarme	87 211
Sum driftskostnader	686 264

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold garasjeanlegg	32 672
Sum vedlikeholdskostnader	32 672

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	41 100
Revisjonshonorar	10 500
Andre honorar	2 122
Sum honorarer	53 722

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre kostnader

Datakostnader	20 425
Årsmøte	5 019
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	70
Sum andre kostnader	26 714

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

LVE 30% andel strøm 4 kv	3 379
Sum andre kortsiktige fordringer	3 379

Note 9 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	146 003	-111 755	34 248
Sum egenkapital	146 003	-111 755	34 248

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

LVE - Adkomst. Løren 424-3	364 529
Årsavg.styrehonorar	2 500
Strøm des. avs.	8 879
Sum annen kortsiktig gjeld	375 908

Lørenvangen Parkeringssameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	777 600	708 480	708 500	708 480
Diverse inntekter	10 000	13 200	5 000	151 600
Sum inntekter	787 600	721 680	713 500	860 080
Kostnader:				
Lønnskostnader	34 200	34 230	34 200	34 230
Driftskostnader	494 000	686 264	500 400	699 767
Vedlikeholdskostnader	40 000	32 672	50 000	22 465
Honorarer	56 500	53 722	56 100	58 675
Andre kostnader	32 200	26 714	32 000	35 098
Sum kostnader	656 900	833 601	672 700	850 235
Driftsresultat	130 700	-111 921	40 800	9 845
Finansinntekter	200	167	200	113
Finanskostnader	0	0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	200	167	200	112
Resultat	130 900	-111 755	41 000	9 957

Til årsmøtet i
Lørenvangen Parkeringssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenvangen Parkeringssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 111.755. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 25. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Lørenvangen Parkeringssameie

Protokoll for ordinært sameiermøte 15.04.2024

Sted: Økern Portal Lørenfarete 1, 0585 Oslo
20 av 144 mulige stemmegivere var representert.
20 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder, referent og en andelseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Torger Gjelseth velges til møteleder. Nina Jokumsen signerer protokoll med møteleder.

Som stemmeberettiget godkjennes fremmøtte eiere, eventuelt med gyldige fullmakter for dette møtet

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsberetning 2023

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning

Sak 3: Regnskap

Årsregnskap 2023

Uavhengig revisors beretning 2023

Budsjett 2024

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at årets negative resultat kr.111 755 overføres mot konto for egenkapital

Sak 4: Godtgjørelser

Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar foreslås til kr: 30 000 eks. arbeidsgiveravgift

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Steffen Tronstad **enstemmig valgt**

Varamedlem (2 år)

Morten Wean **enstemmig valgt**

Sak 6: Oppgradering av kapasiteten i ladeanlegget

I 2023 har garasjeanlegget fått vesentlig økning i antall elbilladere. Denne økningen har ført til at maksimalkapasiteten til anlegget overstyres og effekten den enkelte lader får om gangen

senkes dermed. Konsekvensen av dette er at ladeeffekten den enkelt lader kan oppnå blir betraktelig nedjustert når flere eller alle lader samtidig. Dette problemet antas å øke fremover da det er sannsynlig at flere og flere vil installere elbilladere fremover. Styret har mottatt flere klager på dette problemet i løpet av høsten 2023 og starten av 2024. En økning i kapasiteten bør dekkes av alle eierne da det på sikt vil gagne alle enten ved salg og/eller fremtidig installasjon av elbillader.

Prisoverslag fra høsten 2023 for å øke ladekapasiteten er på kr 40 000,- og leveres av Akershus Elektro AS. Prisoverslaget har utgått, dialogen er opprettholdt med Akershus Elektro og styret skal komme tilbake med en eventuell bestilling etter årsmøtet 2024. Det kommer i tillegg en ytterligere kostnad ved installasjon av ny strømmåler.

Styret ønsker en kapitalinnhenting på kr 350,- per seksjon, totalt kr 50 400,- for å dekke kostnaden for økt ladekapasitet og installasjon av ny strømmåler.

Styret kan gjennomføre en slik innhenting uten flertall i årsmøtet, men velger likevel å fremme denne saken.

Styret vil samtidig søke Oslo Kommune om tilskudd for å oppgradere anlegget på inntil 50% av kostnaden, hvis denne godkjennes vil beløpet i kapitalinnhenting senkes deretter.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Godkjenning av kapitalinnhenting på kr 350,- per seksjon, totalt kr 50 400,-

Ordinært årsmøte 15.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jokumsen, Nina 03	2024-05-	Gjelseth, Torger Aulstad 05	2024-05-

 Jokumsen, Nina

 Gjelseth, Torger Aulstad

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/264/3281972/qwceckckfr>
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 salg-soppgaven, 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 monteret 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 monteret.

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



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

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