



王

Lørenveien 50

0585 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

mra@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	251

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: 2

MATRIKKE

Gnr. 124 Bnr. 217 Snr. 147 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 90 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Leiligheten har en praktisk og åpen planløsning bestående av følgende romfordeling: Entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvest-vendt balkong på 14 kvm, bad, toalettrom, tre soverom og innvendig bod på 4 kvm. Videre følger det med en kjellerbod på 5 kvm og tilgang til felles sykkelbod.

Takhøyde: Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten til ca. 2,21 meter på bad, ca. 2,48 meter i soverom 1 og ca. 2,49 meter i øvrige rom.

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.

AREAL

Primærrom: 81 kvm, Bruksareal: 90 kvm, BRA-i: 85 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 14 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2012

TOMT

Eiet tomt 7393 kvm

PRISANTYDNING

6 810 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 23.04.24 22:15

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 43 918,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 810 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 810 000,-))

kr 171 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 981 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 990 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 241,- pr. mnd.

EIER

Yuting Situ

Beskrivelse

PARKERING

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg følger ikke leiligheten ved salg. Om ønskelig kan parkeringsplassen kjøpes for et tillegg i prisen på kr. 500.000,- + omkostninger.

Eier installerte i august 2023 elbillader her. Det er adkomst til parkeringsanlegget via Løren Torg, og videre heis eller trapp opp til leiligheten. Plassen er merket som HC parkeringsplass, med nr. 087. Det er enkel tilkomst mulighet, med kun bil på den ene siden.

Se punkt "sameie" for mer informasjon om parkeringsplassen/parkeringssameiet.

Beliggenhet

BELIGGENHET

På Løren bor du sentralt, litt utenfor den indre bykjerne. Løren er fortsatt i utvikling og er i ferd med å utvikle seg til å bli en av Oslos mest spennende bydeler. Det er lagt store planer for utviklingen av Lørenområdet og ett av hovedpunktene det skal legges stor vekt på er attraktive uteområder.

Nærmeste nabolag Økernområdet er i stadig utvikling, og er spådd til å bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern Sentrums

hovedfokus er å ta et helhetsgrep om stedsutviklingen og skape et moderne og integrert bysentrum med mangfold. Målet er å etablere et totalt tilbud for befolkningen. Økern skal utvikles til å bli en levende og spennende by for alle. Stikkord: Rekreasjon, kunst, kultur - og fritidstilbud, spennende arkitektur og utsmykning, alternativ utforming av bomiljøer, kaféliv, kunst og designerbutikker, bevaring av historiske spor, osv.

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

BEBYGGELSE

Hovedsakelig blokkbebyggelse og næring.

TOMT

Eiet tomt, 7393 kvm

Leiligheten har tilgang til vakre og velstelte fellesarealer som inkluderer store, grønne områder med beplantning og hyggelige sittegrupper.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere barnehager å velge mellom i nærområde, blant annet ligger Brødfabrikken Fus barnehage, Kanonen barnehage og Espira Gartnerløkka barnehage kun 1-4 minutter unna. Boligen sokner til Løren skole i 9 minutters gange fra leiligheten.

Dersom skole- og barnehetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det kollektive transporttilbudet er meget bra med blant annet Løren, Økern og Hasle T-banestasjon i nærheten. Her er det kun 2 stopp til Nydalen og 14 minutter før du er i Oslo Sentrum. Bussnr. 23, 24 samt flybussen stopper like i nærheten. Bysyklene på Lørenveien er også et fint alternativ i sommerhalvåret. Gangavstand til Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle, mm.

FRITIDSTILBUD

Forretninger, kafeer og restauranter er innen kort gangavstand fra leiligheten.

Dagligvarer handler du hos Meny, Rema 1000 eller Kiwi. Joker og Løren Frukt & Grønt har søndagsåpent. Domino's Pizza, den indiske restauranten Sanjay's, Baker Hansen og Kaffebrenneriet er hyggelige møtesteder.

Bokhandler Norli tilbyr skrivesaker og lesestoff. I tillegg finnes frisør, hudpleie, fysioterapeut, kiropraktor, Empet Løren Dyreklinikk, Green Kids second hand, Blomsterpikene, renseri, Squeeze, Europris, Apotek 1, Løren og Sinsenklubben legesenter og STERK treningsstudio for den som vil noe mer med trening sin.

Kort vei til legevakt på Aker Sykehus som behandler lettere sykdom. Vinmonopolet finner du på Carl Berner. Hasle Torg bidrar også til et enda større servicetilbud i nabolaget. Fint med mini-gjenbruksstasjon i Vekslerveien 3.

Det er et stort aktivitetstilbud for store og små i nabolaget. Kanonhallen som brukes til kulturarrangementer som julemesse, konserter og utstillinger ligger like ved. Hasle-Løren IL holder til ved Lørenhallen og har et bredt tilbud og tilbyr fotball, ishockey, sykkel, ski, multisport, innebandy og håndball. Sinsen-Reftstad (SRIL), driver aktivitetstilbud for barn og unge i området Sinsen, Reftstad, Løren, Frydenberg og Hasle.

Det er også Taekwon-Do, Wushu og andre kampsportklubber i området. Sinsen Tennisklubb har fire grusbaner og sandvolleyballbane, samt Tennis Arena hall på Hasle med 11 tennisbaner inne. Danseskolen Danseløvene med mange spennende kurs, samt Sinsen Musikkorps som tilbyr fine aktiviteter for beboerne på Løren. Aktivitetsskolen er også en fin møteplass for barna.

Løren Velforening er dyktig til å få fokus på Løren og har fått inn flere midler som bidrar til utvikling av området. I løpet av året arrangeres det flere kulturbegivenheter: karneval for de minste, Quiz-kvelder, utendørs kino i parken, Lørendagen og Hallo-Venn om høsten, tenning av julegrana på Løren Torg, julemarked og juletreffest som alle samler naboene.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten har en praktisk og åpen planløsning bestående av følgende romfordeling: Entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvest-vendt balkong på 14 kvm, bad, toalettrom, tre soverom og innvendig bod på 4 kvm. Videre følger det med en kjellerbod på 5 kvm og tilgang til felles sykkelbod.

Adkomst/ Entré:

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og videre til svalgang og egen inngangsdør. Entreen er lys og innbydende med plass til oppheng av sko og yttertøy.

Stue:

Lys og koselig stue malt i tidsriktige farger og pent gulv. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til større sofaseksjon, spisebord og annet ønsket tilbehør. Flere god veggflatene gir også mulighet for å plassere kommoder, vitrineskap eller andre ønskelige oppbevaringsmøbler. De store vindusflatene slipper inn godt med lys i rommet.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til sydvest-vendt balkong på hele 14 kvm! Her kan sol og grilling nytes i sosiale lag. En hyggelig plass med møbleringsmuligheter for lounge, spisebord, grill, solstoler og annet ønskelig utemøblement.

Kjøkken:

Leiligheten har et stilrent, innholdsrikt kjøkken i delvis åpen løsning mot stue og tilhørende spiseområde. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skap og på benkeplater. Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert hvitevarer inkludert oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og frittstående kjøleskap. Om ønskelig kan flytende kjøkkenøy følge med (bildet vil bli sendt over på forespørsel).

Bad:

Kombinert bad og vaskerom fra 2012. Overflatene er pent flislagt med varmekabler for ekstra komfort og downlights i himlingen gir en behagelig atmosfære. Badet er delikat innredet med vegghengt servantskap, dusjsone med innfellbare dører av glass og vegghengt toalett. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling, og det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Toalettrom: Leiligheten har et praktisk separat toalett som er innredet med vegghengt servant og toalett.

Soverom: Leiligheten har totalt tre gode soverom. På hovedsoverom er det god plass til større seng, garderobeløsning og annet møblement. De to andre soverommene er også av god størrelse og passer perfekt som barnerom, kontor eller innred etter eget ønske. Garderobeskap i soverom 1 og 2 følger salg.

BYGGEMÅTE

Boligbygg fra 2012 over 6 etasjer, samt garasjekjeller:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig teknet med papp/membran. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

Takst/tilstandsrapport begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Megler og takstmann tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 90 kvm

BODER

Innvendig bod i leiligheten på 4 kvm.

Bod (merket nr. 147) i underetasje på 5 m² (BRA-e).

Standard

STANDARD

Ventilasjon:

- Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

Vann og avløp - VVS:

- På bad, toalett og kjøkken er det vannrør av type rør-i-rør og synlige avløpsrør av plast.
- Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran samt vannmåler plassert på bad.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett. Gulvet i hele leiligheten ble slipt og behandlet i april 2024.
- Vegger i malte flater. Veggene er malt i april 2024 i følgende farger: Skandinavisk lys, Rustikk Terracotta, Krydderurt, Marrakesh og Macchiato.
- Himling i mur, malt i 2024.
- Se eget punkter for badrom.

Sammendrag fra eiers egenerklæringskjema:

- Parkettgulvet er slipt og behandlet med AquaSeal-produkt for å gi en slitesterk og vanntett overflate. Gulvet har noe ujevn slipping i deler av stuen. Alle gulvlister er byttet ut med nye hvite lister. Tak og vegger er malt med Jotun maling. Arbeidet ble utført av JLM bygg og bad AS i april 2024.
- Fornyet fuging langs gulvet med ny fugemasse, gammel fugemasse ble fjernet. Byttet ut gammel karmlist rundt badersdør. Arbeidene er utført i april 2024.
- Det ble oppdaget sølvkre i sameiet for noen år siden. Styret delte ut limfeller, og det har ikke blitt observert sølvkre siden. De har aldri blitt observert i vår leilighet.
- Elbillader driftes av Movel AS, installert i 2023 august.

Sammendrag av boligens standard i prosent:

- TG 0 og TG 1 (Alt i orden): 96 %
- TG 2 (Alder, slitasje, skader mv.): 2 %
- Tg 3 (Strakstiltak nødvendig): 0 %
- TGIU (Ikke undersøkt): 2 %

Bemerkninger fra tilstandsrapport som har fått TG2:

- Kjøkken: Det er registrert hakk på benkeplate ved oppvaskum.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest i Leyrings gate 3, 5 og 7 (Tidligere Lørenveien 48 - 50) datert 07.11.2013.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 13.06.2008. Disse samsvarer med dagens bruk av leiligheten.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom.

Samsvarserklæring på nyanlegg utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Datert 18.06.2012.

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

OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

ENERGIMERKING

Energiatest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for denne seksjonen er kr 1537,- pr. år, og faktureres i fire terminer hver tredje mnd. Eiendomsskatten betales utenom felleskostnadene.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 241,- pr.mnd.

A konto fjernvarme og varmtvann, TV og internett, renhold, vaktmester, snømåking/strøing, velforening, vakthold, serice heis, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold av bygninger og fellesområder, forretningsførsel, styrehonorar m.m

Felleskostnadene fordeler seg som følger:

Fjernvarme à konto kr. 1 105,-

Altibox Flex kr. 399,-

Felleskostnader kr. 2 737,-

I tillegg tilkommer felleskostnader i Lørenvengen parkeringssameie kr. 450 kr pr. mnd.

Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren

velforening.

Fjernvarme og varmtvann blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene. Fjernvarme og varmtvann avregnes 1 gang pr år., senest i løpet av 2 kvartal påfølgende år.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, eiendomsskatt, innboforsikring etc. Nåværende eier hadde et strømforbruk som tilsvarte 1745 kwh for 2021, 1528 kwh for 2022 og 1939 kwh for 2023.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, internett og kabel-tv utover grunnpakken osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har pr. i dag ingen lån

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.

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.

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 vakselskap 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.

Overnevnt informasjon er hentet fra innkalling til årsmøte 2024.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3371090-1.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 874 683,- Som sekundærbolig Kr. 7 123 794,-

SAMEIE

Sameie: LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, Orgnr: 998708885

Lørenvangen Eierseksjonssameie:

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeeksjonen og 184 boligseksjoner. Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyringsgate 3,5,7.

Sameiet har egen facebook side for beboere og hjemmeside: www.lorenvangen.com

Fra innkalling til årsmøte 2024:

- På årsmøtet i 2023 behandlet sameiet (LVE) en sak om fordeling av driftskostnader mellom avdelingene for bolig-/ næringsseksjoene og garasjeeksjonen (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 det måtte vurderes 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.
- Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekselveien 7 og 5. Les mer i inn
- 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 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.
- Sameiet har avtale om årlig inspeksjon av slukkemidler fra Norsk Brannvern AS. 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.
- I forrige årsmøte ble det varslet om at energimålerne var 10 år gamle og måtte 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.
- Løren Velforening ivaretar fellesarealene. 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. Velforeningen behandlet saken i to møter, og avstemmingen viste at medlemmene i foreningen ikke ønsket å tillate uteservering.

- Sameie har inngikk avtale med Avarn Security om vekttertjenester. Det er ambulerende vakthold med inspeksjonsrunder, samt 30 utrykninger inkludert i prisen.
- Sameiet har avtale med Bygårdservice vaktmestertjenester.
- Årsmøte fant sted 15.04.2024, og protokoll holder på å bli utarbeidet av forretningsfører.

Lørenvangen Parkeringssameie:

Parkeringsameiet har som formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de ideelle eiere av parkeringsplasser beliggende i. underetasje i Lørenvangen eierseksjonssameie.

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. Leiligheten disponerer HC parkeringsplass 087 med ideell andel 1/144.

Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Om ønskelig kan parkeringsplassen kjøpes for et tillegg i prisen på kr. 500.000,- + omkostninger.

Vedtekter § 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 garasjeeksjonen tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Utdrag fra vedteker § 2 - Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett: 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. Styreleder opplyser at det er 9 HC plasser i parkeringsameiet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

FORRETNINGSFØRER

Bori BBL

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier, men styreleder og forretningsfører skal orienteres ved salg.

Diverse

DYREHOLD

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

DIVERSE

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Garderobeskap i soverom 1 og soverom 2
- Kjøkkenøy hvis kjøper ønsker

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Grunnbok hentet ut 04.04. Seksjonen har følgende servitutter og heftelser. Erklæring/avtaler/seksjonering vil bli sendt over til interessent ved forespørsel.

Heftelser

008/486494-1/200 - Erklæring/avtale - Tinglyst: 16.06.2008
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 - Tinglyst: 19.06.2008
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 - Tinglyst: 19.06.2008
Kabel for strøm, telefoni og data
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-124/217
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/499036-8/200 Erklæring/avtale - Tinglyst: 19.06.2008
Fjernvarme.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-124/217
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/499036-10/200 - Erklæring/avtale - Tinglyst: 19.06.2008
Overflatevann.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-124/217
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/499036-11/200 - Erklæring/avtale - Tinglyst: 19.06.2008
Rettighetshaver: Betonmast Boligbygg AS, Org.nr: 935499151
Park og skulpturer
Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-124/217

Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra erklæring: Rett til parkingsplass, eiere av 124/215 har rett til 169 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsareal i 424/3, hvorav 78 plasser er avgitt til boligseksjon, og resterende 91 plasser er avgitt til næringsseksjonen mv. Rett til boder, 124/215 skal ha rett til å ha boder i 424/3 m.v.

2012/667132-1/200 - Erklæring/avtale - Tinglyst: 17.08.2012
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
Utdrag fra erklæring: Gnr.124, bnr. 217, snr 1 t.o.m. 184 i Oslo, bruksrettshaver til adkomst på og gjennom gnr. 424, bnr. 3 jfr. bilag 1, skal dekke sine forholdsmessige kostnader til vask, feiing, innvendig maling, baneslitasje og brøyting av adkomstarealet, samt forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av porter til garasjeanlegget.

2012/667132-2/200 - Erklæring/avtale - Tinglyst: 17.08.2012
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

Grunndata

2012/501993-3/200 - Seksjonering - Tinglyst: 22.06.2012
Opprettet seksjoner: Snr: 147. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 85/17344
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-424/3/0/24 i eiendomsrett

2021/1186325-1/200 - Erklæring / Avtale tinglyst - 24.09.2021
Knr: 0301, Gnr: 124, Bnr: 215, Snr: 1 -187
Knr: 0301, Gnr: 424, Bnr: 3, Snr: 1 - 29
Rett til å ha varmeveksler, målere, hovedvanninntak og nødvendig VVS for varme og varmt vann liggende på eiendommen
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 0301-424/3/0/24 i eiendomsrett

2021/1186325-2/200 - Bestemmelse om adkomstrett - Tinglyst 24.09.2021
Knr: 0301, Gnr: 24 Bnr: 215 Snr:1 - 187
Knr: 0301 Gnr: 424 Bnr: 3 Snr:1 - 29
Adkomstrett til fots

Rettigheter på 0301-124/216 i eiendomsrett

2022/578760-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett - Tinglyst 31.05.2022
Knr: 0301 Gnr: 124 Bnr: 217 Snr:1 - 187

Rettigheter på 0301-124/216 i eiendomsrett

2022/578760-2/200 - Erklæring / avtale tinglyst 31.05.2022

Knr: 0301, Gnr: 124, Bnr: 217, Snr:1 - 187

Rett til utplassering av sillaser etc. ved rehabilitering av bygg

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, allmenntillegget formål (treningssenter, galleri) og bevertning i henhold til reguleringsplan S-4835 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.06.2015. Løren er under stadig utvikling og det er flere byggeprosjekter igangsatt.

Tilgrensende eiendommer er regulert til det samme eller bolig/forretning/barnehage/bevertning/park/institusjon/forsamlingslokale/annen off. el. priv. tjenesteyting.

Av hensyn til lengde på salgsoppgaven er ikke KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser. Se følgende lenke: [https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-normer-og-veiledere/kommunedelplaner/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-normer-og-veiledere/kommunedelplaner/[gref)

Se

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685-1553524507/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2017%3A%20Torg%20og%20m%C3%B8teplasser.pdf>

Pågående plan/byggesaker i området:

For mer informasjon se Planinnsyn på Oslo kommune side hjemmesider.

Lenke:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1

Saksnummer: 202007530

Etablering av offentlig fortau, Lørenvangen torg (offentlig) og offentlig sykkelvei med fortau.

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

Lørenveien:

Saksnummer: 202117852

Oppgradering av Lørenveien fra Lørenvangen til Økernveien.

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

Ved Lørenveien 54

Saksnummer: 201201792

Riving av eksisterende bebyggelse.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201201792>

Lørenvangen 25

Saksnummer: 201909046:

Sakstype: Detaljregulering

Vedtatt/behandlet av: Forslag

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201909046>

Lørenveien 66

Saksnummer 202203613

Etablering av aktivitetspark og flerbrukshall

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

Økern Torgvei 6

Saksnummer 201607804:

Oppføring av ungdomsskole, barnehage og flerbrukshall - Økern skole

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314801>

Børsteveien 33 - 35

Saksnummer - 202109368

Oppføring av boligblokk med barnehage - A1

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202109368>

Børsteveien

Saksnummer: 202311018

Etablering av deler av offentlig park - Lille Løren park

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311018>

Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Saksnummer: 202218757

Oppføring av to boligblokker med barnehage - Hus A1 og C - Lille Løren Park
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218757>

Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13

Saksnummer: 201509417

Omregulering av eiendommene fra næring til bolig.

Sakstype: Detaljregulering

Vedtatt/behandlet av: Forslag

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201509417&rplan=1>

Kopi av grunnkart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 810 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 810 000,-))

kr 171 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 981 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 990 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visning (ink 1) og overtagelse (Kr.2 750)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 810 000,-) (Kr.40 860)

Foto (Kr.4 125)

Foto.Digital møblering (Kr.3 800)

Innhenting av servitutter (240,- per stk) 3 stk (Kr.720)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.14 966)

Markedspakke 1 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Tilrettelegging (Kr.18 900)

Totalt kr. (Kr.114 521)

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

36-24-0124

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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Mari Rolfsen Ask

SAKSBEHANDLERE

Mari Rolfsen Ask

EIE Sandvika

Eiendomsmegler MNEF

Mob: 47 37 48 43 / E-post: mra@eie.no

DITT NYE
HJEM?







































































































































LÖRENST
BESTE
SALATER
49
HVER 6
GRATIS

NOE
A FEIRE
FEIRE?

www.akseliansen.no

ALLTID
ÅPEN





TEATRET

Lørenveien 50, 0585 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordermr. 15054724

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere 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.



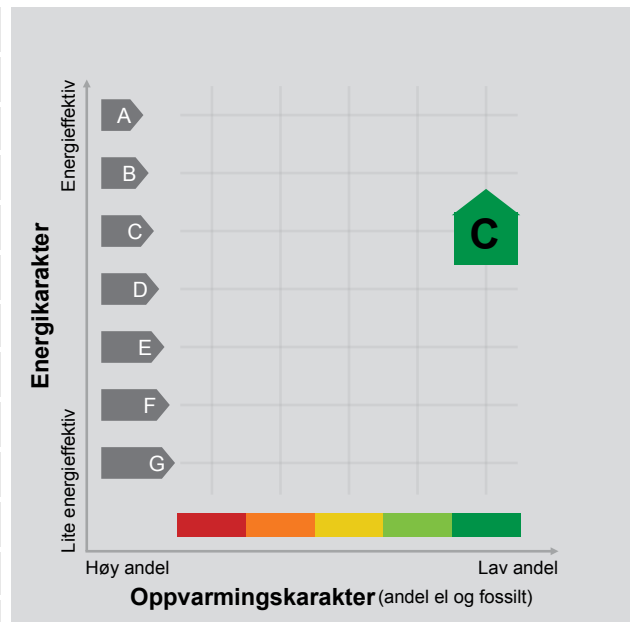
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 50
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	147
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878951
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	49179bee-d93c-4728-8821-90cc4d09926c
Dato	19.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 331 kWh pr. år

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

1 737 kWh elektrisitet	1 593 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenveien 50
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 19.04.2024 7:39:00
Energimerkenummer: 49179bee-d93c-4728-8821-90cc4d09926c

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 217
Seksjonsnummer: 147
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81878951

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lørenveien 50
0585 OSLO
Gnr./Bnr.: 124/217
Seksjonsnr. : 147
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m²

Totalt bruksareal (BRA): 90 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

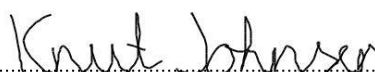
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.04.2024
Referansenummer	15054724
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0124
Hjemmelshaver/selger	Yuting Situ/Wenqi Lin
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	23.04.2024 17:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lørenveien 50
Postnummer/sted	0585 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	124/217
Seksjonsnr.	147
Borettslag / Sameie	LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Tomt	Eiet tomt: 7393 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2012		

Byggemåte

Selveierleilighet i Lørenvangen Eierseksjonssameie beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av 184 leiligheter og 3 næringsseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde, sittegrupper og sykkelparkering.

Boligbygg over 6 etasjer og garasjekjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og videre til svalgang og egen inngangsdør. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Innredning	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	85			85	14
	Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.				Balkong.
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	85	5		90	14
Total bruksareal: 90 m²					

Kommentar til areal

- Balkong fra stue på 14 m2 (TBA).
- Bod (merket nr. 147) i underetasje på 5 m2 (BRA-e).
- Garasjeplass (merket nr. 087) i felles garasjeanlegg.
- Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom.

Leiligheten inneholder 81 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning med stikkontakt samt skap på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran samt vannmåler plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,1 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 3,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin. Stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Innredning Det er registrert hakk på benkeplate ved oppvaskkum.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang.

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Slette innerdører. Garderobeskap i soverom 1 og 2.



TG 1

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

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

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av betong.

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



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm og ca. 3 mm i soverom.

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

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran samt vannmåler plassert ibad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,21 meter takhøyde i bad. Ca. 2,48 meter i soverom 1 og ca. 2,49 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk anlegg og det er ikke oppdaget visuelle feil. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann og må ses i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 14 m2. Rekkverkshøyden er målt 101 cm.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Det er registrert slitasje på treheller.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på nyanlegg utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Datert 18.06.2012.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 12.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

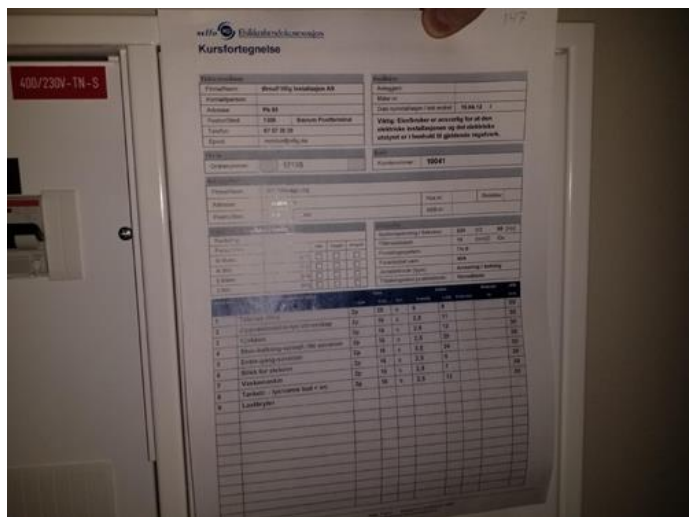
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240124
Adresse	Lørenveien 50		
Postnr.	0585	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 1 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Yuting	Etternavn	Situ
Selger 2 Fornavn	Wenqi	Etternavn	Lin

**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

Jlm bygg og bad AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fornytt fuging langs gulvet med ny fugemasse, gammel fugemasse ble fjernet. Byttet ut gammel karmlist rundt baderomsdør. Arbeidene er utført i april 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Driftes av Movel AS, installert i 2023 august.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det ble oppdaget sølvkre i sameiet for noen år siden. Styret delte ut limfeller, og det har ikke blitt observert sølvkre siden. De har aldri blitt observert i vår leilighet.

TILLEGGSKOMMENTAR

Parkettgulvet er slipt og behandlet med AquaSeal-produkt for å gi en slitesterk og vanntett overflate. Gulvet har noe ujevn slipping i deler av stuen. Alle gulvlister er byttet ut med nye hvite lister. Tak og vegger er malt med Jotun maling. Arbeidet ble utført av JLM bygg og bad AS i april 2024.

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.06.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	85/17344		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	20.06.2012	201202259	Tinglyst	
Seksjonering	20.06.2012		24.07.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SITU YUTING F270690*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vekslerfaret 4 1396 BILLINGSTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lørenveien 50	H0202	124/217/0/147	85	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lørenveien 50 Adressetilleggsnavn:

Poststed	585 OSLO	Kirkesogn	01041001 Sinsen
Grunnkrets	4308 Løren øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	202 Sinsen skole		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	81878951		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	17.08.2012

1: Bygning 81878951: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 17.08.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4480
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4480
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	60

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.09.2008	04.02.2009
Igangsettingstillatelse	24.11.2010	18.02.2011
Midlertidig brukstillatelse	17.08.2012	19.09.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lørenveien 50	H0202	124/217/0/147	85	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	12	896	0	896	0	0	0
H04	12	896	0	896	0	0	0
H03	12	896	0	896	0	0	0
H02	12	896	0	896	0	0	0
H01	12	896	0	896	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 124/217

Bruksnavn		Beregnet areal	7393.4
Etablert dato	16.06.2008	Historisk oppgitt areal	7393
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645019.75	600341.26		Ja	7393.4	



Skatteetaten

Dato
11.04.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MARI ROLFSEN ASK
Sølgangsbrisen 4 H0403
1364 FORNEBU

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 124 Bnr 217 Fnr 0 Snr 147

Eiendommens adresse:

Lørenveien 50, 0585 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 874 683
Som sekundærbolig:	kr 7 123 794

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-124/217	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 1 727 378,38
Eiendomsadresse:	Lørenveien 50 0585 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lørenvangen Eierseksjonssameie c/o Bori Bbl, Postboks 323 2001 LILLESTRØM		
Eiernavn:	Lørenvangen Boligsameie	Totalt	NOK 1 727 378,38

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	583 640,54
Vann- og avløpsgebyr	1 143 737,84
Totale avgifter	1 727 378,38

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-124/217/0/147	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lørenveien 50 0585 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 537,00
Fakturamottaker:	Situ Yuting Vekslerfaret 4 1396 BILLINGSTAD		
Eiernavn:	Situ Yuting	Totalt	NOK 1 537,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 537,00
Totale avgifter	1 537,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 18.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200807181-49
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 48 - 50	Eiendom:	124/217/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - LØRENVEIEN 48 - 50
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BYGG D

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: Boliger i Hus D (ikke næringslokaler i 1.etg.) med tilhørende fellesarealer.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.10.2012 av:

*Ane Poulsson - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen*

Kopi til:
Selvaag Bolig AS, Postboks 534 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200807181-65
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 48 - 50	Eiendom:	124/217/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
LEYRINS GATE 3, 5 OG 7 (TIDLIGERE LØRENVEIEN 48 – 50)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

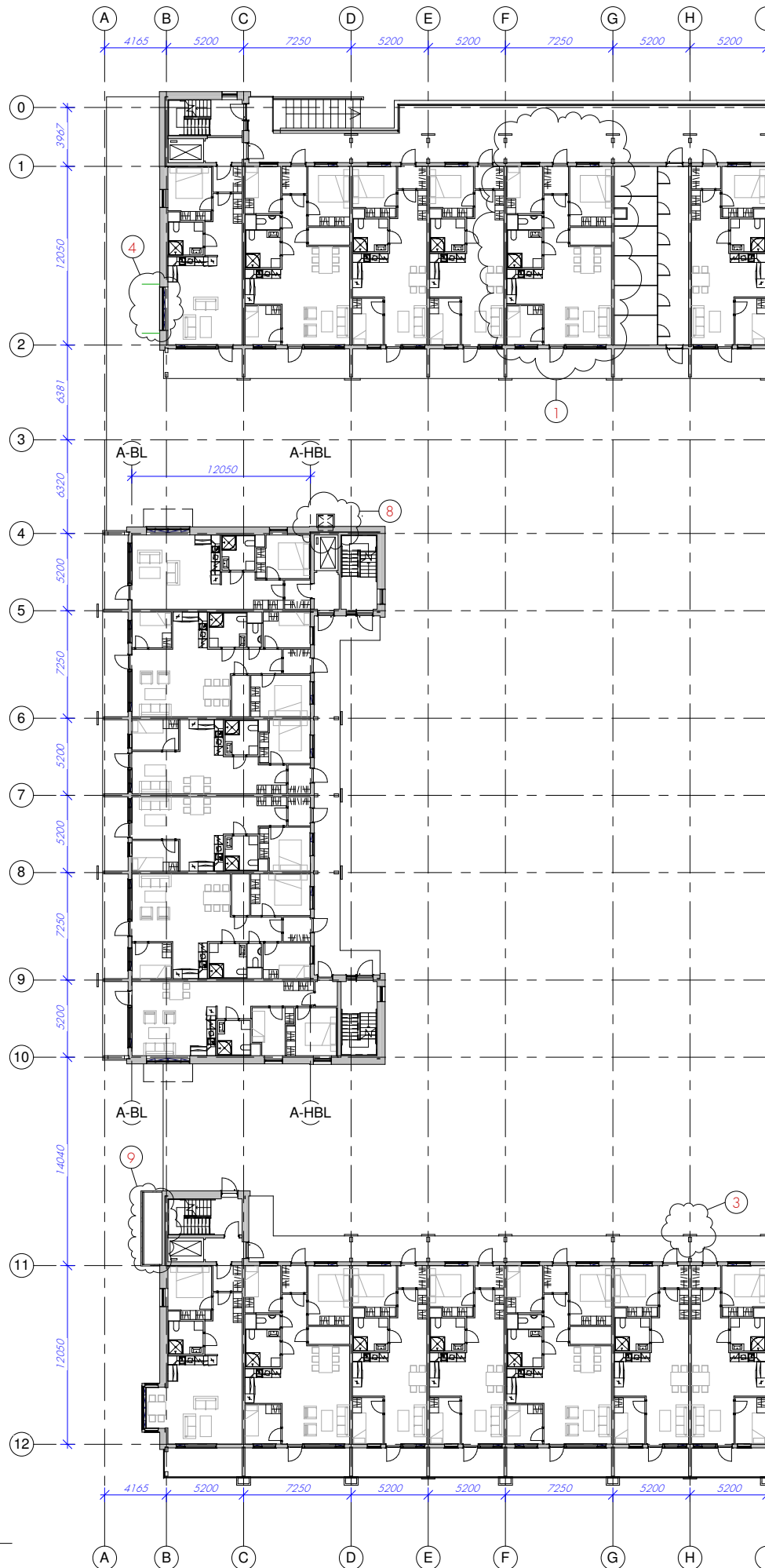
www.pbe.oslo.kommune.no

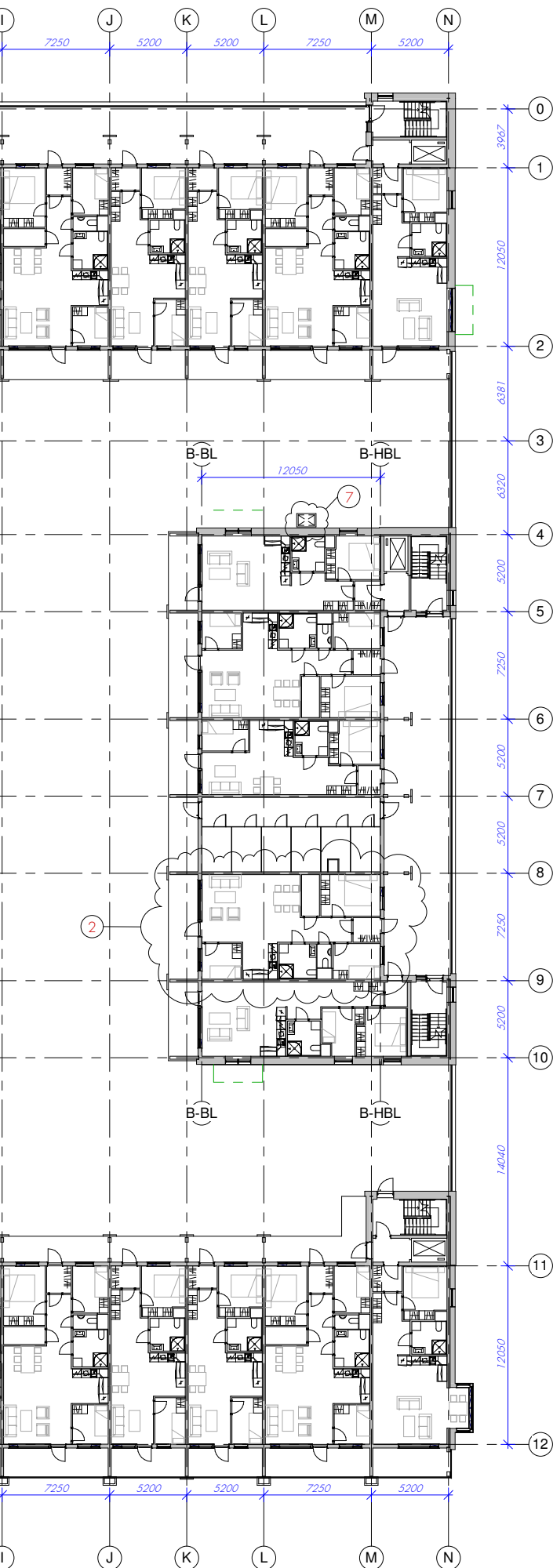
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no





I	11.03.11	ENDRINGSMELDING	GHe	SSv
H	23.02.11	UTSP.MÅLS.POST,BODER	GHe	SSv
G	04.02.11	BAD, KJØKKEN, UTSPARRINGER	GHe	SSv
F	10.12.10	INNG.SØPPEL/BRANN,SE SKYER	GHe	SSv
E	25.11.10	DIVERSE JUSTERINGER	GHe	SSv
D	11.11.10	MÅLSETTING BETONG	GHe	SSv
C	03.11.10	KOTER, VEGGER, FASADE NÆRING	GHe	SSv
B	20.10.10	BODER, NÆRING, KOTER	GHe	SSv
A	03.09.10	ENDRINGSMELDING TIL KOMMUNE	GHe	SSv
	13.06.08	RAMMESØKNAD	GHe	SSv
	23.10.07	FORPROSJEKT	GHe	SSv
	16.10.07	REV. SKISSEPROSJEKT	GHe	SSv
REV	DATO	REV OMFATTER	TEGNET	KONTR



SELVAAG

PROSJEKT
LØREN 2B

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B2	124	217

TEGNING OMFATTER
PLAN 2.etg

HUS	HUSTYPE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 200	13.06.08	GHe	SSv

PROSJEKT NR	GRUPPE NR	REV
2125	A-0120	I
TEGN.NR		



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Proconet
LØRENVEIEN 50

Dato: 07.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488071
62134

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20240404 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

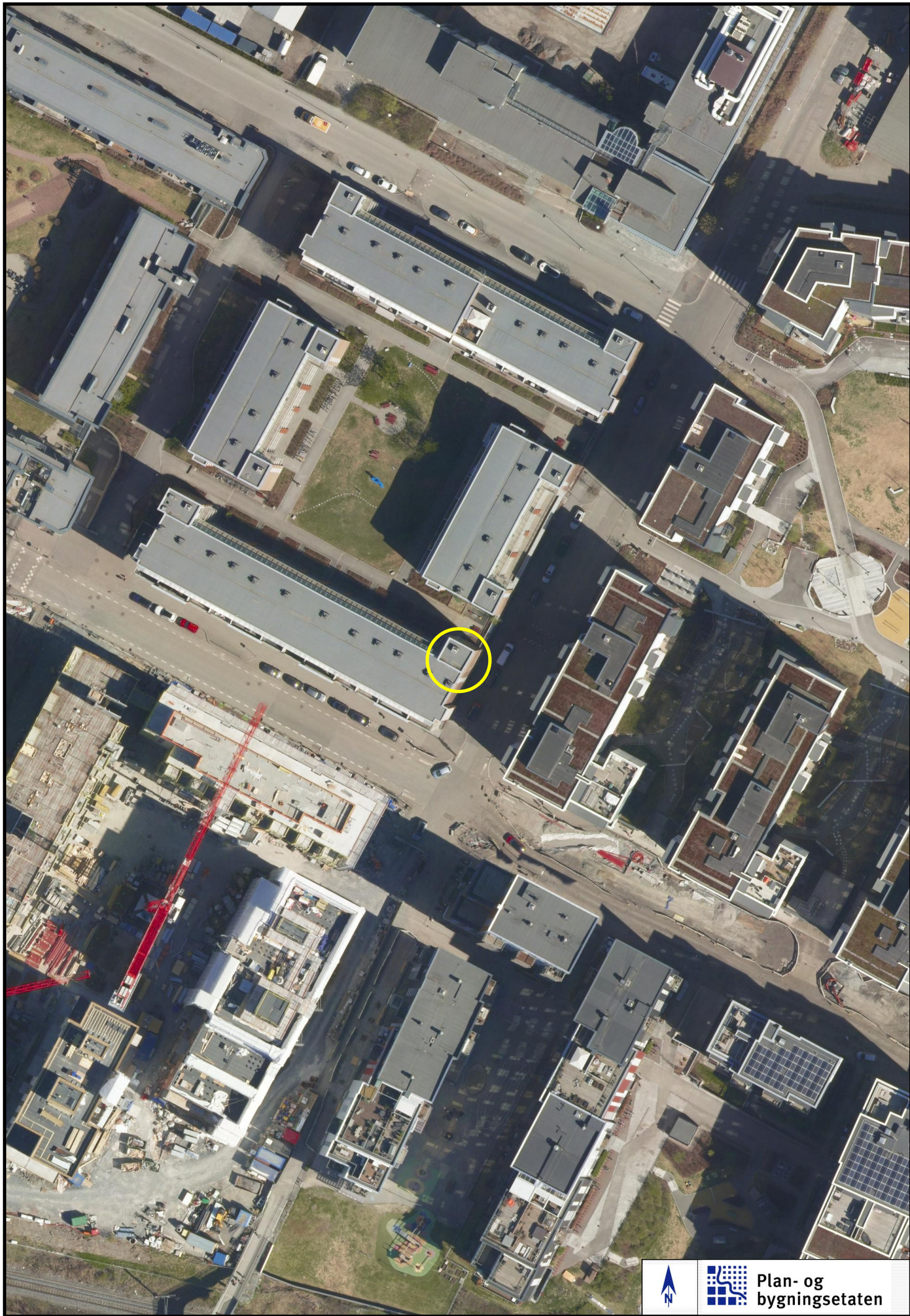
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Plan- og
bygningsetaten

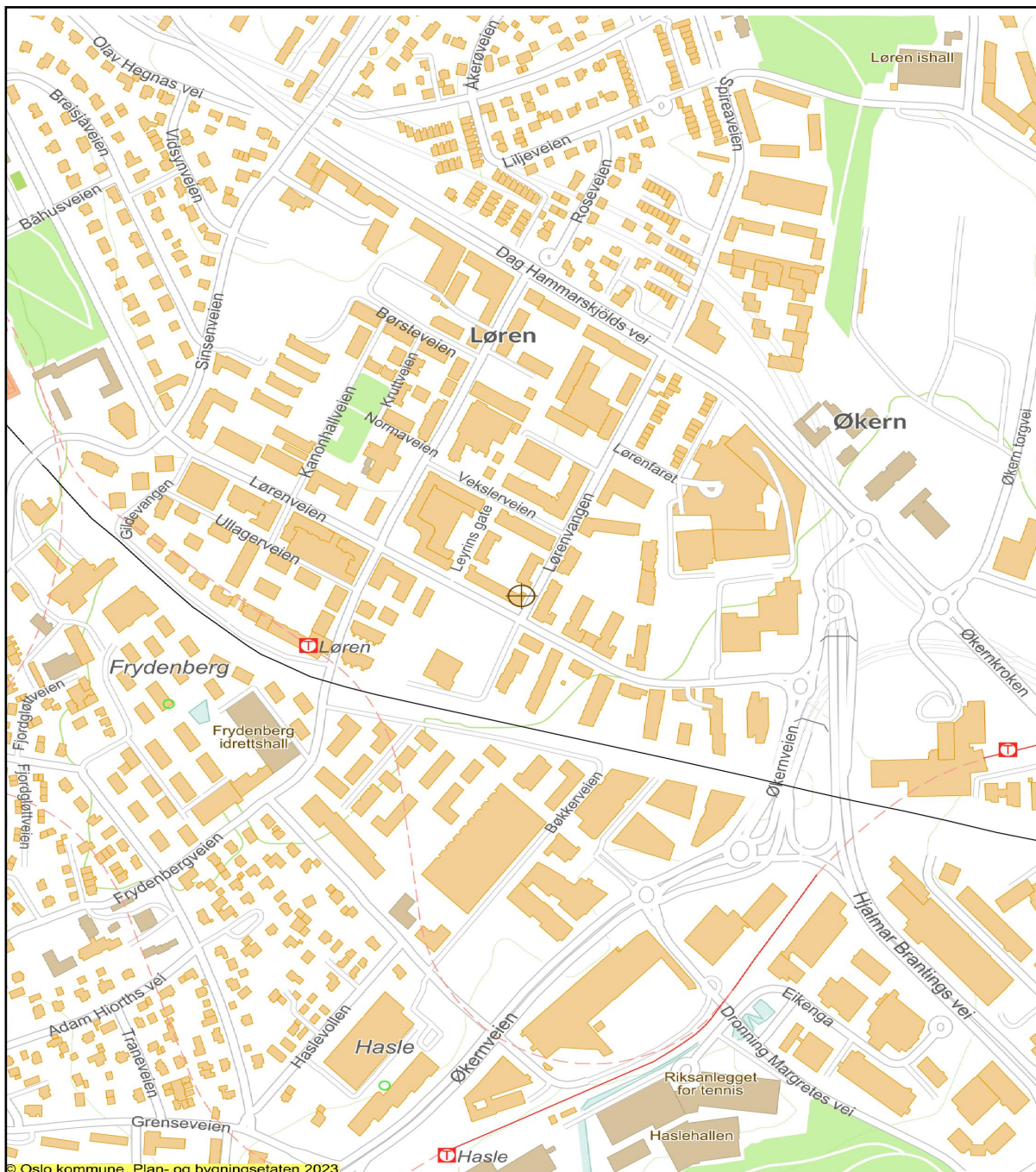
Oversiktskart

Adr.: Lørenveien 50

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 124 / 217

Skolekrets (2020/2021): LØREN



Dato: 07.04.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

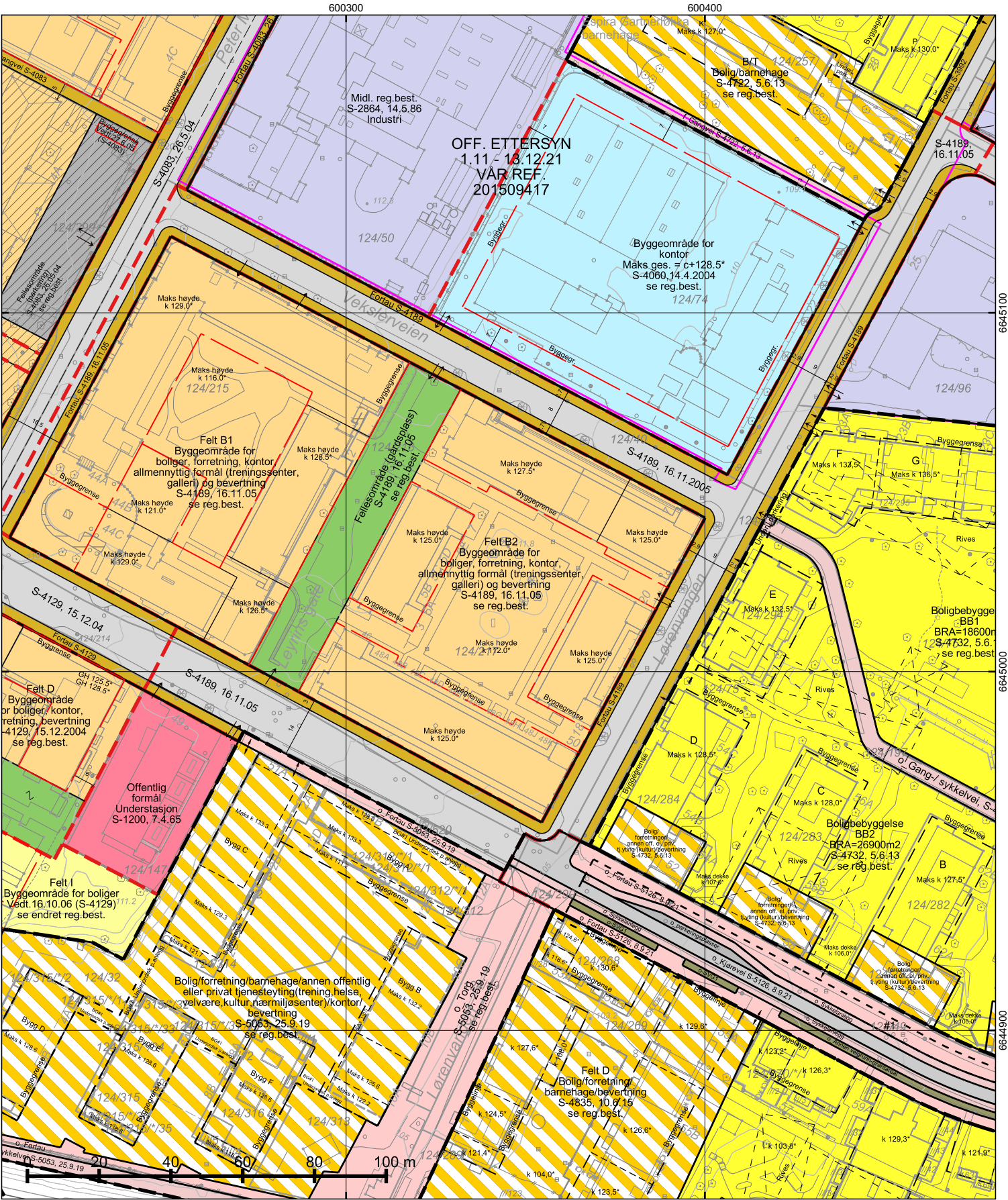
⊕ Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 05.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 128756/ 86488071</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: LØRENVEIEN 50</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 124/217</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 128756/ 86488071	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
PlottID/Best.nr: 128756/ 86488071	Deres ref.:							
Adresse: LØRENVEIEN 50	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 124/217								



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

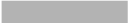
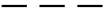
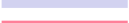
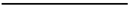
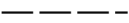
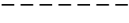
 Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Dato: 05.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		— Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 — Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 — Det er ikke registrert naturangiford innenfor kartutsnittet. — Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.		Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr: 128756/ 86488071		Deres ref.:			
Adresse: LØRENVEIEN 50		Kommentar:			
Gnr/Bnr: 124/217					

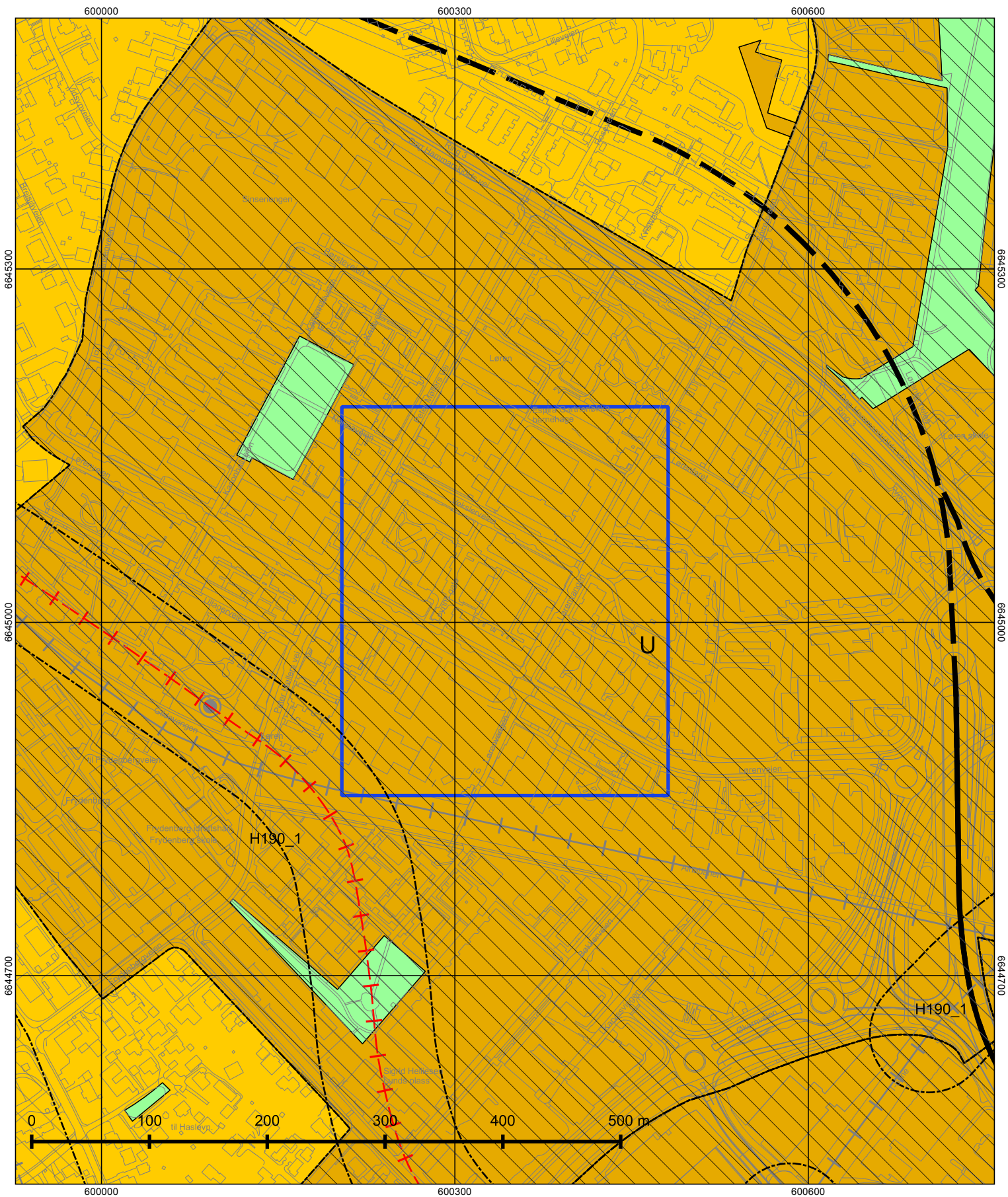


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 128756/ 86488071	Deres ref.:	
	Adresse: LØRENVEIEN 50	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 124/217		

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: 05.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128756/86488071

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-4189

Endret reguleringsplan med reg.best. for Lørenveien 46 m.fl. (felt 2) som omreguleres til:
Byggeområde: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (treningssenter, galleri) Off. trafikkområde: vei, fortau. Fellesområde: gårdsplass.

Vedtaksdato: 16.11.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200306214](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200306214

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 44, 46, 48 OG 50, LØREN FELT 2 GNR. 124, BNR. 40, 47 OG 131

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200306214 datert 12.01.2005, revidert 11.07.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) (felt B1 og B2)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- fellesområde: gårdsplass

§ 3. Arealbruk

Forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål tillates etablert i 1. etasje i felt B1.

I 1. etasje i felt B1 mot Lørenveien, Peter Møllers vei og torg skal det etableres forretning, kontor, bevertning eller allmennyttig formål. I øvrige 1. etasjer mot gater kan det tillates etablert forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål. Virksomhetene skal som hovedprinsipp ha inngang fra fortau og torg. Minst 70 % av leilighetene skal være 3-roms, hvorav minst 30 % skal være fire roms eller større. Maksimum 30 % av leilighetene skal være toroms. Det tillates ikke 1-roms *leiligheter*. Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 4. Utnyttelse

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA = 39 370 m².

Inntil T-BRA = 9 980 m² kan være forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og strøktjenende virksomheter, hvorav maksimum 3 720 m² er forretning. Underjordisk anlegg (parkering, boder og del av treningssenter/galleri) inkluderes ikke i beregningen av T-BRA. Hvis underjordiske anlegg har større gjennomsnittlig avstand mellom himling og nytt planert terreng enn 1,0 meter, skal det medregnes i T-BRA.

§ 5. Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrenser mot gater, byggegrenser og høyder som angitt på plankartet. Det tillates oppført mindre takoverbygg/bygninger utenfor byggegrensene til for eksempel søppelkasser og sykkelparkering. Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig trafikkområde kan tillates inntil 1 meter. Det tillates overskridelser av maksimale byggehøyder for innpassing av heishus/ trapperom på inntil 2 meter og markering av inngangspartier inntil 1,5 meter overskridelse av maksimum høyde. Disse må tilpasses bebyggelsen som en integrert del av bebyggelsens form og struktur. Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Underjordisk garasjeanlegg tillates oppført utenfor byggegrense.

§ 6. Utforming

Bebyggelsen skal utformes helhetlig med tanke på utforming, materialer og fargebruk. Det skal utformes vertikale elementer slik at man oppnår variasjon i det lange fasadeløpet.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 7. Uteoppholdsareal

Minste samlede uteoppholdsareal skal være 25 m² pr. bolig. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller dekke over 1. etasje/parkering. Det skal sikres jorddekke for etablering av beplantning / grøntpreg. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Offentlig trafikkareal

Offentlig trafikkareal skal opparbeides etter egen godkjent byggeplan. Ny offentlig gate mellom Lørenvangen og Peter Møllers vei skal opparbeides i henhold til veiprofil utarbeidet av as Selvaabygg, datert 18.08.2005.

§ 9. *Fellesområder*

Felles gårdsplass skal møbleres og opparbeides som et attraktivt uterom. Det skal anlegges en gangtrase gjennom hele feltet, som skal sikre tilgjengelighet for allmennheten. Fellesområdet skal være felles for hele planområdet (felt B1 og B2).

§ 10. *Avkjørsel og parkering*

Avkjørsel til parkeringskjellere innenfor planområdet skal skje som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til parkeringskjeller fra Lørenveien skal være kun innkjøring. Fra ny vei skal inn- og utkjøring for varelevering være som vist med piler på planen. Avkjørsler for tiliggende eiendommer opprettholdes og er vist med piler på plankartet. Begrenset varelevering til næringsvirksomhet kan skje fra gaten.

Parkering skal være i parkeringskjeller/skjult P-anlegg under felt B1 og B2 samt under fellesområde. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering kan være i boder, parkeringskjeller, i indre gårdsrom og på felles gårdsplass. Sykkelplasser til forretningene kan være ved forretningene eller på offentlig trafikkareal.

§ 11. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1 : 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med overflater og jorddekke, tilrettelegging for funksjonshemmede, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek, oppstillingsplass for renovasjon og sykler, parkering og gang-/kjøreatkomst. Det skal vises plan for håndtering av overvann. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse.

§ 12. *Universell utforming*

Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 13. *Rekkefølgebestemmelser*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret.

§ 14. *Støybestemmelser*

De laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredsstilles for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Støyskjermende tiltak må iverksettes når grenseverdiene overskrides. I områder med boligformål, der beregningene har vist at støybelastningene utendørs overskrider grenseverdiene i retningslinjene, skal minimum ett soverom i leiligheten legges mot stille side.

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606060](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmenntillegget formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmenntillegget formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:

- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøktjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmenntillegget formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmenntillegget formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse

Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebyggt areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebyggt areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater

Disponering av veibredder innenfor planområdet:

Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

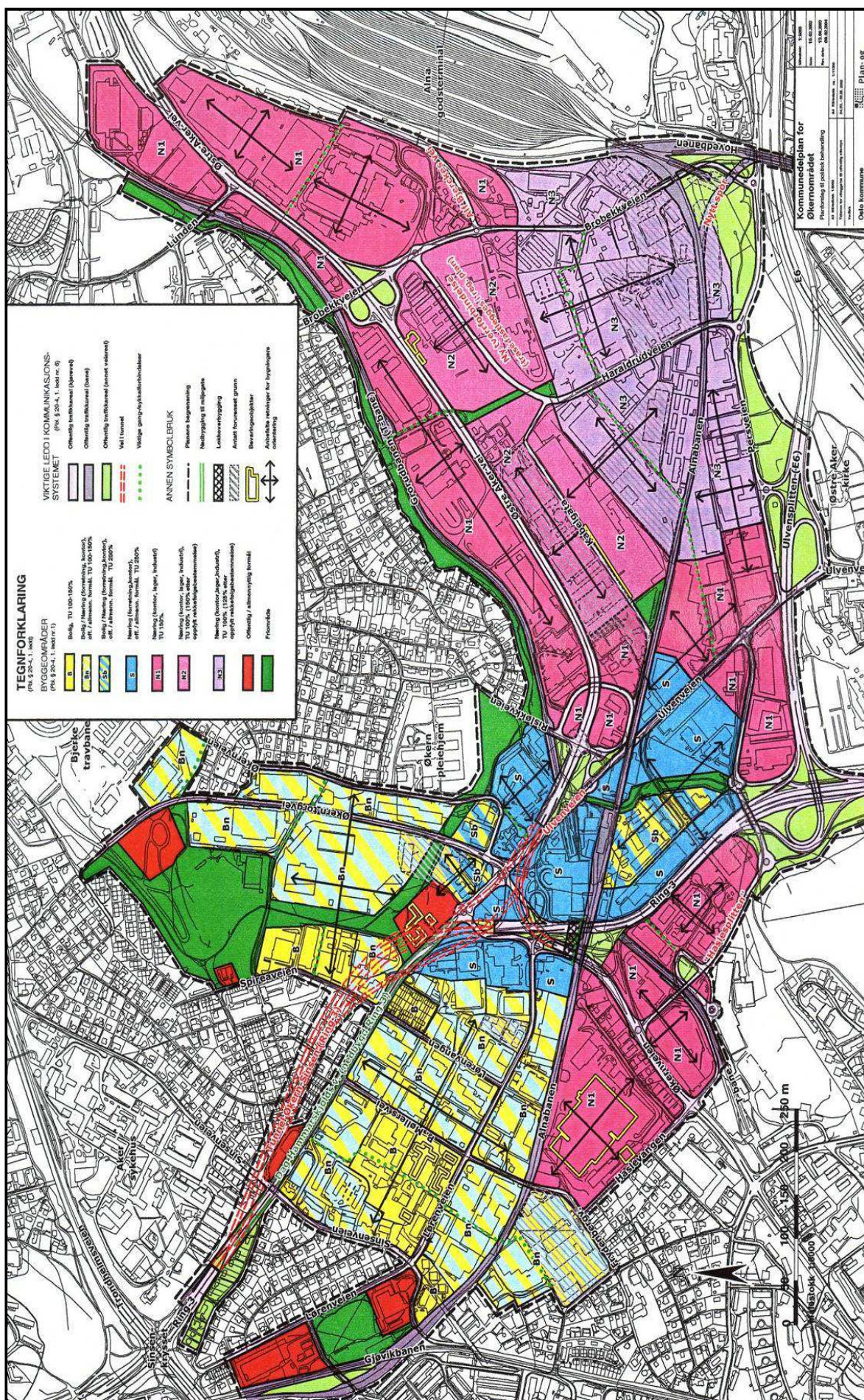
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklime legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.





Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm

Telefon: 23 89 10 20

post@s-f.no

www.sebraforvaltning.no

Orgnr: 989 987 011 MVA

Registrert i Foretaksregistret

Sandvika Eiendomsmegling AS

EIE Sandvika

v/Mari Rolfsen Ask

WM264_3002258@usermail.webmegler.no

Deres Ref 7724834 / 264/3002258/36-24-0124

Lillestrøm, 08.04.2024

Viser til bestilling av 04.04.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2023, årsmelding m/regnskap 2022, protokoll, vedtekter/husordensregler. Innkalling 2023, årsmelding m/regnskap 2022, 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:

Situ, Yuting

Seksjonsnummer: 147

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 87 i Lørenvangen Parkeringssameie.

Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører

Forsikringselskap:

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 4 241,00 kr Månedlig

Fjernvarme à konto	1 105,00
Altibox Flex	399,00
Felleskostnader	2 737,00

Felleskostnader i Lørenvangen Parkeringssameie 450 kr/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. 43 918
Gjeld	Kr. 2 511

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

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:

post@sebraforvaltning.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: 23 89 10 20 eller post@sebraforvaltning.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: 23 89 10 20 / 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 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 garasjeeksjon 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 bredbåndsnettverk 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(lik).

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 fratrekk 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 forsopling ved tagging, ulovlig plakatoophengning 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 besluttet 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 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 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 persienner, 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 veto rett 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 sjanse 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 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.

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, Lørenfare 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, sakslisten 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 gjennomgått 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 ($\text{kr}144\,000 / \text{kr}.186\,000 = 77,5\%$) 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 garasjeseksjoenen 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 **Vamedlem (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 Gjølseth	2023-2025
Varamedlem : Beate Thandi Dessingtho	2023-2025
Varamedlem : Morten Wean	2023-2024

Høsten 2023 flyttet Pia Brose fra sameiet, og Beate Dessingtho 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 vakselskap 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 agenthonoraret 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 Lørenvangen 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

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 regnskapsskikk 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 brannvernanlegg	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
Vaktmestetjeneste	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

Lørenvangen Eierseksjonssameie

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 Gjelsest, 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 leyrinsgate 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 garasje plass, men vi kunne trengt 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 garasjeeksjon 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 bredbåndsnettverk 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(lik).

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 fratrekk 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 forsopling ved tagging, ulovlig plakatoophengning 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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 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 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 persienner, 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 Lørenvengen 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 Lørenvengen 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 Lørenvengen Parkeringssameie. Styret i Lørenvengen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvengen Parkeringssameie og Lørenvengen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvengen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvengen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett 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 unødige forurensning 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Ordinært årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie ble avholdt onsdag 29 mars kl.18.00, i Økern Portal, Lørenfare 1.

Tilstede var 20 seksjonseiere, ingen innleverte fullmakter.

Fra forretningsfører Sebra Forvaltning AS møtte Inger-Lise Haagensen

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Som møteleder foreslås: Steffen Tronstad

Som referent foreslås: Inger-Lise Haagensen

Som protokollvitne foreslås: Kristoffer Strand

Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur på oppmøteliste og innleverte fullmakter som bevis for at seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i innkallingen til årsmøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Styret foreslår at årets resultat kr 511 043 overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar foreslås til kr: 200 000 eks. arbeidsgiveravgift

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

A) Vedtektsendring punkt 3.3 og 3.4, herunder fordeling av felleskostnader mellom sameiet og parkeringssameiet. forslag fra styret

Forslag til endring av vedtektene i LVE:

LVEs vedtekter punkt 3.4 om «Byggforsikring» flyttes til punkt 3.3 og skrives om til *«Bygningsforsikringens premie som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.»*

LVEs vedtekter punkt 3.4 om honorar til tillitsvalgte flyttes til punkt 3.5 slik at dette belastes kun bolig- og næringsseksjonene. Dette forutsetter at styret i LVE jobber kun med bolig- og næringsrelaterte saker, ref. ovenfor.

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes av 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer og at endringen gis regnskapsmessig virkning fra 1.1.2022. Oppgjøret foreslås gjort slik at kostnadene motregnes lånet fra LVE til LVP, se note 10.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Steffen Tronstad

Vedtak: Valgt.

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Pia Schultz Brose og Beate Thandi Dessingthon

Vedtak: Pia Scultz Brose valgt enstemmig.

C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.

Som varamedlemmer for 2 år ble foreslått: Torger Aulstad Gjelseth og Beate Thandi Dessingthon

Vedtak: Valgt.

Valg av et varamedlem for 1 år.

Som varamedlem for 1 år ble foreslått: Morten Wean.

Vedtak: Valgt.

D) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte.

Som representant ble foreslått: Nedzad Vegara.

Vedtak: Valgt

Oslo, 29 mars 2023.

Steffen Tronstad/s/
Møteleder

Inger-Lise Haagensen/s/
Referent

Kristoffer Strand/s/
Protokollvitne

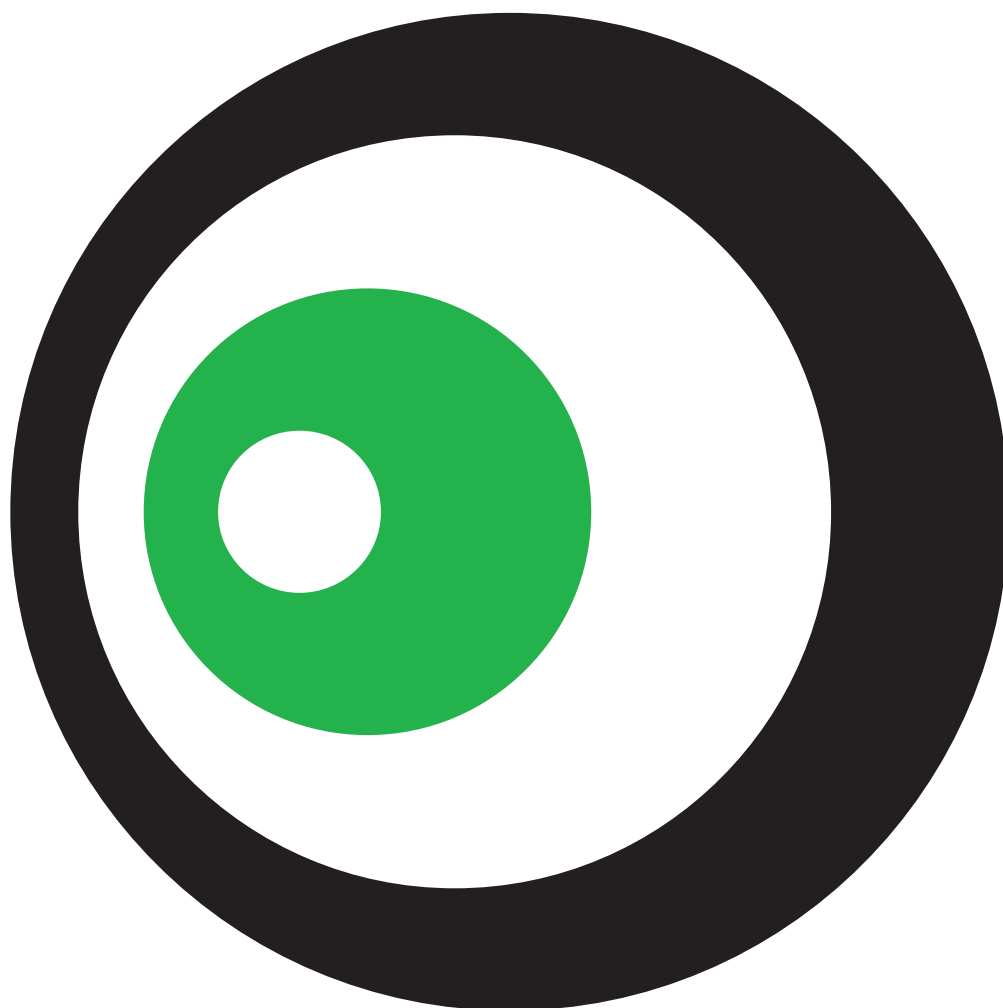
Etter ordinært årsmøte 29.3.23 består styret av:

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 Gjølseth	2023-2025
Varamedlem	:	Beate Thandi Dessingtho	2023-2025
Varamedlem	:	Morten Wean	2023-2024



Innkalling

til ordinært årsmøte 2023



Lørenvangelen Eierseksjonssameie

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2023 i Lørenvengen 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 2023

Årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie avholdes onsdag 29 mars kl.18.00, i Økern Portal, Lørenfare 1. Inngang ved Molto Trattoria, eller fra nedsiden. Det er godt skiltet til møtesenteret.

Sameiermøtet i Lørenvangen Parkeringssameie avholdes etter at Eierseksjonssameiet har avsluttet sitt møte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 511 043 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Vedtektsendring punkt 3.3 og 3.4, herunder fordeling av felleskostnader mellom sameiet og parkeringssameiet. forslag fra styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.
- D) Valg av 1 representant til Løren Velforenings årsmøte

Oslo, 9.3.2023

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

I årsmøtet 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.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved å signere på oppmøtelisten.

ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 30.3.22 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	:	Steffen Tronstad
Styremedlem	:	Nedzad Vegara
Styremedlem	:	Torger Aulstad Gjølseth
Styremedlem	:	Jørgen Vivelid Gregersen
Varamedlem	:	Morten Wean
Varamedlem	:	Robert Skaug
Varamedlem	:	Pia Schultz Bronse

Valgt:

2022-2023
2022-2024
2021-2023
2022-2024
2021-2023
2021-2023
2022-2024

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeeksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.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 Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Lån:

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.

Brannsikringsutstyr:

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 Vikenfiber på e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 21 45 45 00

Forsikring:

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.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 39 312 for 2021.

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 fra forrige årsmøte mars 2022 til mars 2023**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. 450 som behandles fortløpende. Videre har vi løpende dialog med forretningsfører angående formelle saker i sameiet.

Drift og vedlikehold

Heiser: I 2021 var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Dette har til dels fortsatt i 2022 og har vært noe dyrere. Det skyldes at det er skiftet ut elektroniske «drivekort» i 2022 for å sikre at maskinvaren er oppdatert. I løpet av vinteren 2022/2023 har det vært mye småstein og grus i dørskinnene. Vi har bedt renholdsfirmen om å oppjustere renholdet her. Videre er det på tide å skifte hjullagre som gjør at dørene åpnes og lukkes riktig. Det har tidligere vært diskutert en teknisk rapport fra Otis, men en slik rapport finnes ikke. 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.

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.

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 enkelte avvik og 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 skiftet ut to røykluker i fellesarealer.

Forsikring: Styret har fulgt opp fem skadesaker i perioden.

Fjernvarme: Vannmålerne slites ut etter ca. 10 år og kan resultere i feil måling. For å sikre riktig måling, vil alle energimålere bli skiftet i løpet av 3. kvartal 2023.

Løren Velforening ivaretar fellesarealene og et av styremedlemmene har deltatt på styremøter i Velforeningen.

Inngått spareavtale der sameiets formue gis finansinntekter.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

Styret har avholdt seks styremøter, styret har også deltatt på tre styremøter i Løren velforening. Forøvrig har vi mye dialog på Messenger.

Det har medgått en del tid for å sette seg inn i ulike temaer, for eksempel utskiftning av energimålere, adkomstrett via felles garasje fra Sameiet Løren 424-3 og felleskostnader for dette, flere nabovarsler om utbygging av diverse tomter på Løren samt forespørsel fra kommunen om midlertidig ekspropriasjon av sameiets tomt.

Behandlet forespørsler fra eierne som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.

Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling i og rundt vårt Sameie, samt sørget for at seksjonseiere følger våre felles retningslinjer iht. husordensregler/ vedtekter.

Planlagt og organisert kasting i komprimatorbil og avholdt dugnad.

Behandlet klager fra beboere (støy, måkeskrik etc.)

Utarbeidet budsjett for 2023.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 5 715 528. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2022 var totalt kr 5 316 043.

Dette er kr 279 657 mindre enn budsjettet og skyldes i første rekke mindre gjennomført vedlikehold.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 511 043.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2023.

Tv, bredbånd og akto. fjernvarme holdes uendret.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 302 000.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. 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:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Sameiets forsikring økte med totalt 9,2%.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 13% i 2023.

Vann- og avløpsavgiften øker med 23,4 % i 2023.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 9.3.2023

Styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad/s/
Styreleder

Nedzad Vegara/s/
Styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen/s/
Styremedlem

Torger Aulstad Gjølseth/s/
Styremedlem

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 511.043. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 10. mars 2023

Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Lørenvangen Eierseksjonssameie

2022

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		4 834 536	4 834 000	4 692 900
Kabel-TV, bredbånd		880 992	881 000	880 992
Sum inntekter		5 715 528	5 715 000	5 573 892
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	228 200	228 200	216 790
Driftskostnader	3	3 236 839	3 152 700	3 036 847
Vedlikeholdskostnader	4	1 034 782	1 419 500	837 790
Honorarer	5	310 563	290 200	286 910
Forsikringer	6	459 124	449 100	403 066
Andre kostnader	7	46 535	56 000	44 171
Sum kostnader		5 316 043	5 595 700	4 825 573
Driftsresultat		399 485	119 300	748 319
Finansinntekter	8	111 558	90 100	59 492
Sum finansinnt.- og kostnader		111 558	90 100	59 492
Resultat	9	511 043	209 400	807 811

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		27 129	23 750
Andre kortsiktige fordringer	10	732 008	140 035
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	457 035	419 124
Brenselregnskap	12	368 236	753 826
Bank	13	7 506 250	6 686 146
Sum omløpsmidler		9 090 657	8 022 880
Sum eiendeler		9 090 657	8 022 880
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		8 289 684	7 778 641
Sum egenkapital	14	8 289 684	7 778 641
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		603 071	98 987
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 297	116 394
Annen kortsiktig gjeld	15	100 606	28 858
Sum kortsiktig gjeld		800 974	244 239
Sum gjeld og egenkapital		9 090 657	8 022 880
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		9 090 657	8 022 880
Kortsiktig gjeld		800 974	244 239
Sum Arbeidskapital		8 289 684	7 778 641

Oslo, 09.03.2023

I styret for Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad/s/
Styreleder

Nedzad Vegara/s/
Styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen/s/
Styremedlem

Torger Aulstad Gjølseth/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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

Arbeidsgiveravgift	28 200
Styrehonorar	200 000
Sum lønnskostnader	228 200

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	8 751
Felleskostnader/andel velforening	174 804
Fjernvarme	109 166
Nøkler og postkasseskilt	1 756
Offentlige avgifter	1 238 776
Renhold / Matteleie	347 195
Strøm/nettleie	235 375
Tv, bredbånd	894 156
Vaktmestertjeneste	226 860
Sum driftskostnader	3 236 839

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	2 239
Skadedyrkontroll	33 867
Vedlikehold brannvernanlegg	97 997
Vedlikehold bygninger	45 958
Vedlikehold elektrisk anlegg	15 134
Vedlikehold garasjeanlegg	109 470
Vedlikehold heis	418 113
Vedlikehold uteanlegg	32 159
Vedlikehold ventilasjon	256 413
Vedlikehold VVS	23 434

Sum vedlikeholdskostnader**1 034 782****Note 5 Honorarer**

Andre honorar	36 047
Forretningsførsel	244 798
Juridisk honorar	16 219
Revisjonshonorar	13 500

Sum honorarer**310 563**

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	40 000
Forsikringspremie Gjensidige	419 124

Sum forsikring**459 124****Note 7 Andre kostnader**

Bankgebyr	13 425
Datakostnader	23 038
Diverse kostnader	44
Porto/kopi/arkiv	2 000
Styremøter	367
Årsmøte	7 663

Sum andre kostnader**46 535****Note 8 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	39 312
Annen renteinntekt	3 741
Renteinntekt, bank	68 505

Sum finansinntekter**111 558**

Note 9. Fordeling bolig /næring /garasje

		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 484 412	116 712	233 412	4 834 536
Tv/bredbånd	bolig	880 992			880 992
Sum inntekter		5 365 404	116 712	233 412	5 715 528
Kostnader:					
Lønnskostnader	brøk	168 466	10 092	49 642	228 200
Felleskostnad Velforeningen	bolig	174 804			174 804
Renovasjon	bolig	308 450			308 450
Vann og avløp	bolig/nær.	877 746	52 580		930 326
Vaktmestetjeneste	bolig/nær.	214 038	12 822		226 860
Strøm/nettleie	bolig	235 375			235 375
Fjernvarme	bolig	109 166			109 166
Renhold/Matteleie	bolig	347 192			347 192
TV/bredbånd	bolig	894 156			894 156
Containerleie/Nøkler/skilt	bolig	10 507			10 507
Vedlikehold bygninger	bolig	45 958			45 958
Vedl. gar.anl. garasjeport	brøk	80 815	4 841	23 814	109 470
Skadedyrkontroll	bolig/nær.	31 953	1 914		33 867
Vedlikehold uteanlegg	bolig	32 159			32 159
Vedlikehold heis	bolig	418 113			418 113
Vedlikehold vvs	bolig	23 434			23 434
Vedlikehold ventilasjon	bolig/gar.	198 052		58 361	256 413
Vedlikehold EL	bolig	15 134			15 134
Vedlikehold brannvern	bolig	97 997			97 997
Porttelefonanlegg	bolig	2 239			2 239
Forretningsførsel	brøk	180 719	10 826	53 253	244 798
Andre honorar/revisjon	brøk	48 550	2 908	14 306	65 765
Bygningsforsikring	brøk	309 413	18 535	91 176	419 124
Egenandel forsikring	bolig	40 000			40 000
Andre adm. kostnader	brøk	34 355	2 058	10 123	46 536
Kundeutbytte Gjensidige	brøk	-29 022	-1 738	-8 552	-39 312
Renteinntekter	brøk	-53 335	-3 195	-15 716	-72 246
Sum kostnader/finansposter		4 816 436	111 641	276 408	5 204 485
Resultat		548 968	5 071	-42 996	511 043
Brøk		12 804	767	3 773	17 344
Brøk bolig/næring		12 804	767		13 571
Brøk bolig/garasje		12 804		3 773	16 577

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Lån til elbilinvestering LVP	140 000
Drift Løren 424-3. Andel LVP 2022	192 264
Korrigerings Fjernvarmeavregning 2021	399 744
Sum andre kortsiktige fordringer	732 008

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2023	457 035
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	457 035

Note 12 Brenselsregnskap

Fjernvarme	1 898 196
Energiservice og adm.honorar	129 706
Akto.fakt. seksjonseiere	-1 659 666
Sum brenselsregnskap	368 236

Note 13 Bankinnskudd

Boligbanken 9666.01.47893	2 573 947
Plasseringskonto BB 9666.01.49802	4 932 303
Sum bankinnskudd	7 506 250

Note 14 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Bolig	7 685 129	548 968	8 234 097
Næring	363 794	5 071	368 865
Garasje	-270 282	-42 996	-313 278
Sum Egenkapital	7 778 641	511 043	8 289 684

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Andel strøm LVP 2022	33 629
Andel fjernvarme LVP 2021	44 790
Strøm des. avsatt	22 187
Sum annen kortsiktig gjeld	100 606

Lørenvangen Eierseksjonssameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	4 708 050	4 834 536	4 834 000	4 692 900
Parkering og garasje	245 100	0	0	0
Andre inntekter	122 550	0	0	0
Kabel-TV, bredbånd	881 000	880 992	881 000	880 992
Sum inntekter	5 956 700	5 715 528	5 715 000	5 573 892
Kostnader:				
Lønnskostnader	228 200	228 200	228 200	216 790
Driftskostnader	3 962 700	3 236 839	3 152 700	3 036 847
Vedlikeholdskostnader	1 393 000	1 034 782	1 419 500	837 790
Honorarer	301 400	310 563	290 200	286 910
Forsikringer	512 000	459 124	449 100	403 066
Andre kostnader	46 000	46 535	56 000	44 171
Sum kostnader	6 443 300	5 316 043	5 595 700	4 825 573
Driftsresultat	-486 600	399 485	119 300	748 319
Finansinntekter	184 600	111 558	90 100	59 492
Sum finansinnt.- og kostnader	184 600	111 558	90 100	59 492
Resultat	-302 000	511 043	209 400	807 811

5. INNKOMNE SAKER

A) Vedtektsendring punkt 3.3. og 3.4, herunder fordeling av felleskostnader mellom sameiet og parkeringssameiet

Forslaget kommer fra styrene i Lørenvangen ESEK (LVE) og Lørenvangen Parkeringssameie (LVP) i fellesskap. De foreslåtte endringer er ment å passe dagens bruk og fordeling av felleskostnader mellom sameiene. Det antas at saken kun har regnskapsmessig betydning og påvirker ikke en eventuell økning i felleskostnader til noen av seksjonseierne.

Utgangspunkt

Vedtektene ble opprettet i forbindelse med konstituerende årsmøte 28. juni 2012. Enkelte av bestemmelsene om fordeling av felleskostnader passer ikke helt med dagens situasjon, om lag 10 år etter at sameiet ble opprettet. Eksempler på dette er at to av kostnadspostene fordeles etter brøk;

- Vedtektene til LVE punkt 3.4: *«...fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonene:*
 - o *Byggforsikring*
 - o *....Honorar til tillitsvalgte»*
- Vedtektene til LVP § 3: *«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.»*

Styrets vurdering:

Når det gjelder bygningsforsikring, oppstiller Gjensidige den faktiske premien for garasjen på kr. 38 750 for året 2023, og denne er noe lavere enn det som følger av sameiebrøken, der andelen til LVP er kr. 82 027. Siden Gjensidige oppstiller lavere risikopremie for garasjen i forhold til øvrige arealer, mener styret det er rettferdig at LVP betaler den faktiske risikopremien, og ikke etter brøk.

Når det gjelder styrehonorar, er det slik at styret i LVE jobber med saker som hovedsakelig angår boligene, mens LVP har eget styre som honoreres av felleskostnadene for LVP. I følge årsregnskapet til LVP er beløpet kr. 30 000. Resultatet er at LVP betaler en andel av honorar i LVE, som ifølge årsregnskapet til LVE er kr. 49 642. (Man kunne foreslått at styret i LVP nedlegges og at styret i LVE overtar arbeidsoppgavene, men da må vedtektene i LVP endres etter initiativ fra LVP, noe som ikke er innmeldt som sak i år.)

Resultatet blir at LVP sparer ca. kr. 92 919 for året 2022, mens LVE får tilsvarende økt driftskostnad. Den regnskapsmessige belastningen antas å være fornuftig for LVP som får noe bedre likviditet, og minimal belastning for LVE. Til slutt er det rettferdighetshensyn som taler for dette, etter styrenes vurdering.

Forslag til endring av vedtektene i LVE:

LVEs vedtekter punkt 3.4 om «Byggforsikring» flyttes til punkt 3.3 og skrives om til *«Bygningsforsikringens premie som etter forsikringselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.»*

LVEs vedtekter punkt 3.4 om honorar til tillitsvalgte flyttes til punkt 3.5 slik at dette belastes kun bolig- og næringsseksjonene. Dette forutsetter at styret i LVE jobber kun med bolig- og næringsrelaterte saker, ref. ovenfor.

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes av 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer og at endringen gis regnskapsmessig virkning fra 1.1.2022. Oppgjøret foreslås gjort slik at kostnadene motregnes lånet fra LVE til LVP, se note 10.

Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  **FORVALTNING**



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

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 besluttet gjennomføres.

§ 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 garasjeeksjon 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 Lørenvengen 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, 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

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 førstkommende 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 besluttet 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 avstemming 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.

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Lørenvangen Parkeringssameie

Ordinært sameiermøte i Lørenvangen Parkeringssameie ble avholdt onsdag 29 mars i Økern Portal, Lørenfare 1.

Tilstede var 20 sameiere, ingen innleverte fullmakter.

Fra forretningsfører møtte Inger-Lise Haagensen

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Som møteleder foreslås: Kristoffer Strand

Som referent foreslås: Inger-Lise Haagensen

Som protokollvitne foreslås: Arne Kessel

Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur på oppmøteliste og innleverte fullmakter som bevis for at sameier var representert.

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i innkallingen til sameiermøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til sameiermøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Styret foreslår at årets resultat kr 9 957 overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar foreslås til kr: 30 000 eks. arbeidsgiveravgift

Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Torger Aulstad Gjelsest

Vedtak: Valgt.

B) Valg av et varamedlem for 2 år.

Som varamedlem for 2 år ble foreslått: Jørgen Vivelid Gregersen

Vedtak: Valgt.

Kristoffer Strand/s/
Møteleder

Inger-Lise Haagenst/s/
Referent

Arne Kessel/s/
Protokollvitne

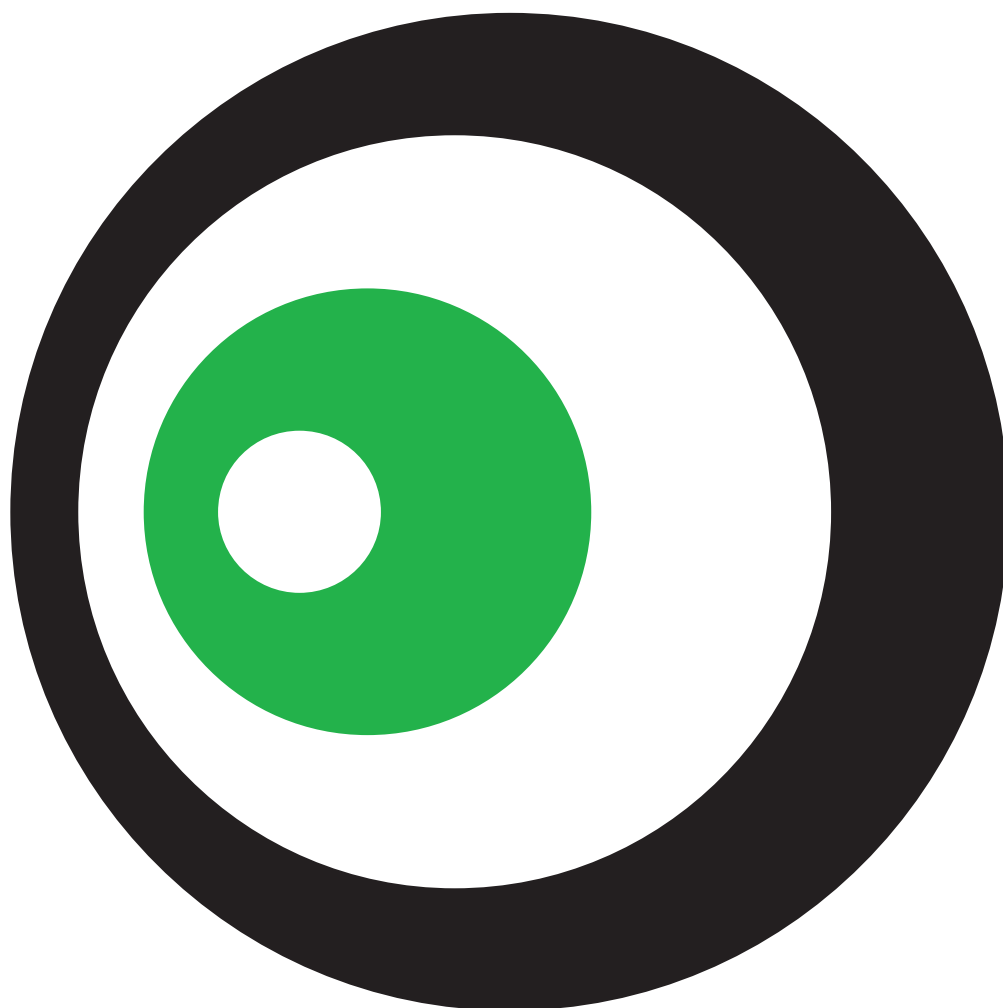
Etter ordinært sameiermøte 29.3.23 består styret av:

Leder	:	Torger Aulstad Gjelsest	2023-2025
Styremedlem	:	Steffen Tronstad	2022-2024
Varamedlem	:	Morten Wean	2022-2024



Innkalling

til ordinært sameiermøte 2023



Lørenvangen Parkeringsameie

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Sameiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet 2023 i Lørenvangen
Parkeringssameie 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

Sameier _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Sameiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Sameiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Sameiers underskrift

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2023

Sameiermøte i Lørenvangen Parkeringssameie avholdes 29.3.23 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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår at årets resultat kr 9 957 overføres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

- A) Styrehonorar, forslag om kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et varamedlem for 2 år

Oslo, 9.3.2023

Styret i Lørenvangen Parkeringssameie

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme pr. andel (parkeringsplass).

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Sameiere bekrefter sin deltagelse ved å signere på oppmøtelisten.

ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte 30.3.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder	: Kristoffer Strand	2021-2023
Styremedlem	: Steffen Tronstad	2022-2024
Varamedlem	: Elise Sletsjøe	2021-2023
Varamedlem	: Morten Wean	2022-2024

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. 124, 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 Sebra Forvaltning AS.

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.

Lørenvangen Eierseksjonssameie har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 39 312 for 2021, Parkeringssameiets andel av dette utgjør kr. 8 552.

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.

Bytte av garasjeport.

Det er og har vært utfordringer med leveranse av ladebokser for elbil. Ny type ladeboks er valgt.

Vi ser at kostnadene for drift og vedlikehold av garasjesameiet øker. Spesielt under energi.

For kommende årsmøte skal det velges ny styreleder og et varamedlem.

Styrets mailadresse post@lorenvangeparkering.no

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 860 080. Dette er 146 580 mer enn budsjettet, årsaken er kapitalinnkalling for å dekke lån til Eierseksjonssameiet i forbindelse med infrastruktur elbillading.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 850 235, kr.201 935 mer enn budsjettet. Årsaken til dette er i hovedsak krav på felleskostnader til Sameiet Løren 424-3.

Resultatet av driften året 2022 viser et årsresultat på kr 9 957.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 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 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2023.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 41 000. Forøvrig vises det 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)/lønnsvest.

Oslo, 9.3.2023

Styret i Lørenvangel Parkeringssameie

Kristoffer Strand/s/
Styreleder

Steffen Tronstad/s/
Styremedlem

Til årsmøtet i
Lørenvangen Parkeringssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenvangen Parkeringssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 9.957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 10. mars 2023

Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Lørenvangen Parkeringssameie

2022

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		708 480	708 500	678 240
Diverse inntekter		144 000	0	0
Andre inntekter		7 600	5 000	6 000
Sum inntekter	2	860 080	713 500	684 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	34 230	34 200	34 230
Driftskostnader	4	699 767	447 300	406 917
Vedlikeholdskostnader	5	22 465	70 000	532 957
Honorarer	6	58 675	54 300	52 532
Andre kostnader	7	35 098	42 500	45 684
Sum kostnader		850 235	648 300	1 072 320
Driftsresultat		9 845	65 200	-388 080
Finansinntekter		113	200	76
Finanskostnader		0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		112	200	76
Resultat		9 957	65 400	-388 004

Lørenvangen Parkeringssameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		121 092	1 188
Andre kortsiktige fordringer	8	78 419	28 858
Bank	9	353 897	280 965
Sum omløpsmidler		553 408	311 011
Sum eiendeler		553 408	311 011
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		146 003	136 046
Sum egenkapital	10	146 003	136 046
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		12 470	22 541
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 565	12 424
Annen kortsiktig gjeld	11	385 369	140 000
Sum kortsiktig gjeld		407 405	174 965
Sum gjeld og egenkapital		553 408	311 011
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		553 408	311 011
Kortsiktig gjeld		407 405	174 965
Sum Arbeidskapital		146 003	136 046

Oslo, 09.03.2023

I styret for Lørenvangen Parkeringssameie

Kristoffer Strand/s/
Styrets leder

Steffen Tronstad/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 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.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	708 480
Kapitalinnkalling	144 000
Salg portåpnere	7 600
Sum inntekter	860 080

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	4 230
Styrehonorar	30 000
Sum lønnskostnader	34 230

Note 4 Driftskostnader

Felleskostn. Løren 424-3	192 264
Felleskostnader LVE	233 412
Fjernvarme	104 512
Strøm/nettleie	78 468
Vaktmestertjeneste	91 111
Sum driftskostnader	699 767

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold garasjeanlegg	22 465
Sum vedlikeholdskostnader	22 465

Note 6 Honorarer

Andre honorar	9 860
Forretningsførsel	39 315
Revisjonshonorar	9 500
Sum honorarer	58 675

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 140
Datakostnader	22 105
Diverse kostnader	35
Porto/kopi/arkiv	2 000
Tap på fordringer	12
Årsmøte	4 806
Sum andre kostnader	35 098

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

LVE 30% andel strøm 2022	33 629
LVE 30% andel fjernvarme 2022	44 790
Sum andre kortsiktige fordringer	78 419

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	353 897
Sum bankinnskudd	353 897

Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	136 046	9 957	146 003
Sum egenkapital	136 046	9 957	146 003

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Lån LVE elbilinvestering	140 000
LVE - Adkomst. Løren 424-3	192 264
LVE korr.fjernvarmeavr. 2021	42 479
Strøm des. avs.	10 627
Sum annen kortsiktig gjeld	385 369

Lørenvangen Parkeringssameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	708 500	708 480	708 500	678 240
Diverse inntekter	0	144 000	0	0
Andre inntekter	5 000	7 600	5 000	6 000
Sum inntekter	713 500	860 080	713 500	684 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	34 200	34 230	34 200	34 230
Driftskostnader	500 400	699 767	447 300	406 917
Vedlikeholdskostnader	50 000	22 465	70 000	532 957
Honorarer	56 100	58 675	54 300	52 532
Andre kostnader	32 000	35 098	42 500	45 684
Sum kostnader	672 700	850 235	648 300	1 072 320
Driftsresultat	40 800	9 845	65 200	-388 080
Finansinntekter	200	113	200	76
Finanskostnader	0	0	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	200	112	200	76
Resultat	41 000	9 957	65 400	-388 004

Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  **FORVALTNING**



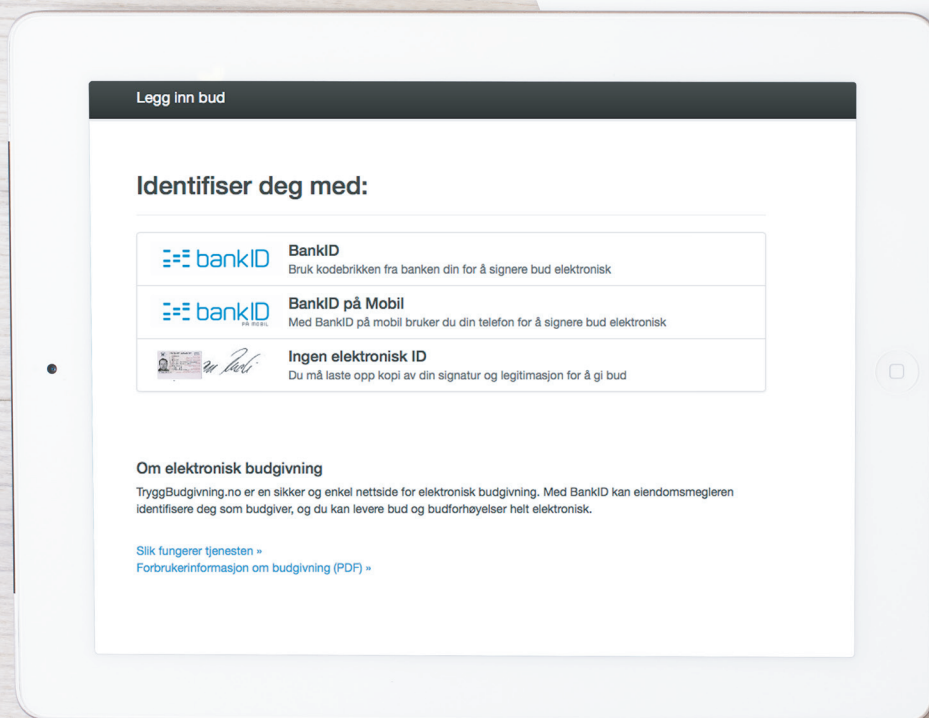
Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266000/kwigioycil>
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 avvike 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.



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](https://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 salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

mra@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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 verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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